

**Tabori Resorts LLC**

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

**31 December 2024**

## Contents

### INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

### FINANCIAL STATEMENTS

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

### Notes to the Financial Statements

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



## Independent Auditor's Report

To the Owner of Tabori Resorts LLC

---

### Our opinion

In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Tabori Resorts LLC (the "Company") as at 31 December 2024, and the Company's financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the disclosure requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

### What we have audited

The Company's financial statements comprise:

- the statement of financial position as at 31 December 2024;
- the statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the statement of changes in equity for the year then ended;
- the statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the financial statements, comprising material accounting policy information and other explanatory information.

---

### Basis for opinion

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

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

### Independence

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

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC, I/C 405220611  
King David Business Centre, 7th floor,  
#12 M. Aleksidze Street, Tbilisi 0160, Georgia  
+995 (32) 250 80 50, [www.pwc.com/ge](http://www.pwc.com/ge)

---

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

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

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

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

---

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

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

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

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





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

Price waterhouseCoopers Georgia LLC

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N. Kadagishvili', written over a horizontal line.

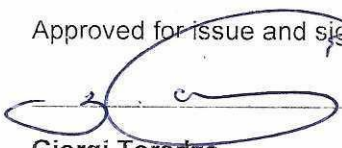
Nino Kadagishvili (Reg.# SARAS-A-506913)

27 November 2025  
Tbilisi, Georgia

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

|                                      | Note | 31 December 2024 | 31 December 2023 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>ASSETS</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Non-current assets</b>            |      |                  |                  |
| Property, plant and equipment        | 8    | 96,160           | 110,620          |
| Investments in joint venture         | 9    | 13,047           | 10,305           |
| Prepayments for capital expenditure  | 10   | 65,074           | 50,693           |
| <b>Total non-current assets</b>      |      | <b>174,281</b>   | <b>171,618</b>   |
| <b>Current assets</b>                |      |                  |                  |
| Finance lease receivable             | 11   | 160,778          | 153,640          |
| Inventories                          |      | 153              | 149              |
| Trade and other receivables          | 12   | 3,569            | 4,097            |
| Cash and cash equivalents            | 13   | 105              | 63               |
| <b>Total current assets</b>          |      | <b>164,605</b>   | <b>157,949</b>   |
| <b>TOTAL ASSETS</b>                  |      | <b>338,886</b>   | <b>329,567</b>   |
| <b>EQUITY AND LIABILITIES</b>        |      |                  |                  |
| <b>EQUITY</b>                        |      |                  |                  |
| Charter capital                      | 14   | 509,325          | 408,575          |
| Additional paid-in capital           | 14   | 4,865            | -                |
| Accumulated deficit                  |      | (211,272)        | (114,505)        |
| <b>TOTAL EQUITY</b>                  |      | <b>302,918</b>   | <b>294,070</b>   |
| <b>LIABILITIES</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Non-current liabilities</b>       |      |                  |                  |
| Borrowings                           | 15   | 16,908           | 19,958           |
| <b>Total non-current liabilities</b> |      | <b>16,908</b>    | <b>19,958</b>    |
| <b>Current liabilities</b>           |      |                  |                  |
| Borrowings                           | 15   | -                | 1,664            |
| Trade and other payables             | 16   | 11,820           | 9,036            |
| Other taxes payable                  |      | 7,240            | 4,839            |
| <b>Total current liabilities</b>     |      | <b>19,060</b>    | <b>15,539</b>    |
| <b>TOTAL LIABILITIES</b>             |      | <b>35,968</b>    | <b>35,497</b>    |
| <b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>  |      | <b>338,886</b>   | <b>329,567</b>   |

Approved for issue and signed on 27 November 2025.

  
**Giorgi Toradze**  
 Director

  
**David Lipartia**  
 Group Chief Financial Officer

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

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

|                                                                         | <b>Note</b> | <b>2024</b>     | <b>2023</b>    |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|----------------|
| Finance lease income                                                    | 11          | 20,293          | 16,680         |
| Other income                                                            | 20          | 330             | 138            |
| Administrative expenses                                                 | 17          | (8,543)         | (7,148)        |
| Impairment of property, plant and equipment                             | 8           | (88,724)        | -              |
| Other losses, net                                                       | 21          | (19,738)        | (17,145)       |
| <b>Operating loss</b>                                                   |             | <b>(96,382)</b> | <b>(7,475)</b> |
| Finance income and costs, net                                           | 22          | (195)           | (665)          |
| Share of results of joint venture accounted for using the equity method | 9           | (190)           | (204)          |
| <b>Loss before income tax</b>                                           |             | <b>(96,767)</b> | <b>(8,344)</b> |
| Income tax expense                                                      |             | -               | -              |
| <b>LOSS FOR THE YEAR</b>                                                |             | <b>(96,767)</b> | <b>(8,344)</b> |
| Other comprehensive income for the year                                 |             | -               | -              |
| <b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR</b>                            |             | <b>(96,767)</b> | <b>(8,344)</b> |

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

**Tabori Resorts LLC**
**Statement of Changes in Equity**

(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

|                                                   | Note | Charter capital | Additional paid-in capital | Accumulated deficit | Total equity    |
|---------------------------------------------------|------|-----------------|----------------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Balance at 1 January 2023</b>                  |      | <b>343,575</b>  | <b>-</b>                   | <b>(106,161)</b>    | <b>237,414</b>  |
| <b>Transactions with owner:</b>                   |      |                 |                            |                     |                 |
| Increase of charter capital                       | 14   | 65,000          | -                          | -                   | 65,000          |
| <b>Total transactions with owner</b>              |      | <b>65,000</b>   | <b>-</b>                   | <b>-</b>            | <b>65,000</b>   |
| <b>Comprehensive loss:</b>                        |      |                 |                            |                     |                 |
| Loss for the year                                 |      | -               | -                          | (8,344)             | (8,344)         |
| <b>Total comprehensive loss for the year 2023</b> |      | <b>-</b>        | <b>-</b>                   | <b>(8,344)</b>      | <b>(8,344)</b>  |
| <b>Balance at 31 December 2023</b>                |      | <b>408,575</b>  | <b>-</b>                   | <b>(114,505)</b>    | <b>294,070</b>  |
| <b>Transactions with owner:</b>                   |      |                 |                            |                     |                 |
| Increase of charter capital                       | 14   | 100,750         | -                          | -                   | 100,750         |
| Paid in capital as low interest loan              |      | -               | 4,865                      | -                   | 4,865           |
| <b>Total transactions with owner</b>              |      | <b>100,750</b>  | <b>4,865</b>               | <b>-</b>            | <b>105,615</b>  |
| <b>Comprehensive loss:</b>                        |      |                 |                            |                     |                 |
| Loss for the year                                 |      | -               | -                          | (96,767)            | (96,767)        |
| <b>Total comprehensive loss for the year 2024</b> |      | <b>-</b>        | <b>-</b>                   | <b>(96,767)</b>     | <b>(96,767)</b> |
| <b>Balance at 31 December 2024</b>                |      | <b>509,325</b>  | <b>4,865</b>               | <b>(211,272)</b>    | <b>302,918</b>  |

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



**Tabori Resorts LLC**  
**Statement of Cash Flows**

(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

|                                                              | Note      | 2024             | 2023            |
|--------------------------------------------------------------|-----------|------------------|-----------------|
| <b>Cash flows from operating activities</b>                  |           |                  |                 |
| Payments to suppliers (inclusive goods and services tax)     |           | (4,367)          | (4,126)         |
| Payments to employees (exclusive payroll tax)                |           | (1,606)          | (1,366)         |
| Tax asset refunded by the Revenue Service                    |           | 12,653           | 10,291          |
| Taxes paid other than on income                              |           | (275)            | (2,676)         |
| Receipts from other non-operating incomes                    |           | 32               | 298             |
| <b>Cash from operations</b>                                  |           | <b>6,437</b>     | <b>2,421</b>    |
| Interest paid on borrowings                                  |           | (2,019)          | (1,961)         |
| <b>Net cash from operating activities</b>                    |           | <b>4,418</b>     | <b>460</b>      |
| <b>Cash flows from investing activities</b>                  |           |                  |                 |
| Payments for construction of property (inclusive VAT)        |           | (101,439)        | (63,048)        |
| Purchases of property, plant and equipment (inclusive VAT)   |           | (3,040)          | (1,779)         |
| Capital contribution in existing joint venture               |           | (1,639)          | (219)           |
| Proceeds from the sale of property, plant and equipment      |           | 83               | 53              |
| <b>Net cash used in investing activities</b>                 |           | <b>(106,035)</b> | <b>(64,993)</b> |
| <b>Cash flows from financing activities</b>                  |           |                  |                 |
| Capital contributions from shareholders                      | 14        | 101,550          | 64,500          |
| Proceeds from borrowings                                     |           | 42,431           | -               |
| Repayment of borrowings                                      |           | (42,201)         | -               |
| <b>Net cash from financing activities</b>                    |           | <b>101,780</b>   | <b>64,500</b>   |
| Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents |           | (121)            | (63)            |
| <b>Net decrease in cash and cash equivalents</b>             |           | <b>42</b>        | <b>(96)</b>     |
| Cash and cash equivalents at the beginning of the year       | 13        | 63               | 159             |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR</b>          | <b>13</b> | <b>105</b>       | <b>63</b>       |

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

## **Tabori Resorts LLC**

### **Notes to the Financial Statements**

*(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)*

---

#### **1 Tabori Resorts LLC and its Operations**

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS Accounting Standards") for the year ended 31 December 2024 for Tabori Resorts LLC (the "Company").

The Company was incorporated on 27 April 2016 by Georgian Tourism Development Fund LLC and is domiciled in Georgia. The Company is a limited liability company and was set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL of with identification number: 405147755.

As at 31 December 2024 and 31 December 2023 the Company was 100% owned by Georgian Tourism Development Fund LLC (GTDF) and was ultimately controlled by International Charity Fund "Cartu". As at 31 December 2023 ultimate beneficiary owner was Uta Ivanishvili. As of 31 December 2024, following the changes in ownership occurred in December 2024, Uta Ivanishvili held 35% of shares, while remaining 65% was held by fifteen mutually independent individuals, each holding no more than 5% of the total shares. The Company's immediate parent Company produces consolidated financial statements that are available for public use and comply with IFRS.

**Principal activity.** The Company's principal business activity is to construct and operate high profile luxury hotel Paragraph Tabori Resort & Golf, Autograph Collection in Tbilisi (at Tabori mount), Georgia. For this purpose, the Company has acquired a number of land plots and is in process of construction of a hotel, golf course and related infrastructure. The building was transferred as an investment property to its wholly owned subsidiary Paragraph Tabori Resort LLC for hotel operations which started started operations in September 2025.

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

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

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

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

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

#### **2 Operating Environment of the Company**

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

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

## Tabori Resorts LLC

### Notes to the Financial Statements

(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

## 2 Operating Environment of the Company (Continued)

**COVID -19.** In March 2020, the World Health Organisation declared the outbreak of COVID-19 a global pandemic. In response to the pandemic, the Georgian government implemented numerous measures attempting to contain the spreading and impact of COVID-19, such as travel bans and restrictions, quarantines, shelter-in-place orders and limitations on business activity, including closures. Some of those measures were subsequently relaxed, however, as of 31 December 2024, there remains a risk that the Authorities may impose additional restrictions in 2025 as a response to possible new variants of the virus.

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

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

## 3 Basis of Preparation

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

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

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

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

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

|                   | 31 December 2024 | 31 December 2023 |
|-------------------|------------------|------------------|
| US Dollar 1 = GEL | 2.8068           | 2.6894           |
| EURO 1 = GEL      | 2.9306           | 2.9753           |

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

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

**4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies**

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

**Going concern.** Management prepared these financial statements on a going concern basis. In making this judgement management considered the Company's financial position, current intentions, and access to financial resources, and analysed the impact of the macro-economic developments on the operations of the Company. The Company has finished the construction project and transferred the building's operational control to the hotel operator, Paragraph Tabori Resort. The company will operate under the Marriott International brand, a distinguished high-end brand that is expected to contribute significantly to revenue generation. The Company has not experienced any hardships with meeting its financial commitments due to continuous financial support from the owner. The charter capital of the Company has been further increased in the subsequent period (Note 28).

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

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

Were the actual useful lives 10% different of Management's estimates, the impact on depreciation for the year ended 31 December 2024 would be to increase it by GEL 8 thousand or to decrease it by GEL 8 thousand (2023: increase by GEL 11 thousand or decrease by GEL 11 thousand).

**Impairment of property, plant and equipment.** Assets that are subject to depreciation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are largely independent cash inflows (cash-generating units). Prior impairments of non-financial assets (other than goodwill) are reviewed for possible reversal at each reporting date.

**Valuation of own use premises using income capitalisation method.** Premises of the Company are stated at fair value based on reports prepared by Ecovis LLC. Due to the nature of the premises and lack of comparable market data, the fair value of the premises is estimated based on the income capitalisation method, where the value is estimated from the expected market rental income streams from similar properties and capitalisation yields. The method considers net income generated by comparable property, capitalised to determine the value for property which is subject to the valuation.

The principal assumptions underlying the estimation of the fair value are those relating to the possible market rentals and appropriate discount rates. These valuations are regularly compared to actual market yield data and actual transactions by the company and those reported by the market. The impact on the aggregate valuations of reasonably possible changes in these assumptions, with all other variables held constant.



## **5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations**

The following new standards and the amendments became effective from 1 January 2024:

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

***Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (originally issued on 23 January 2020 and subsequently amended on 15 July 2020 and 31 October 2022, ultimately effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024).***

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

The application of the amendments had no significant impact on these financial statements.

## **6 New Accounting Pronouncements**

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2025 or later, and which the Company has not early adopted.

***Amendments to IAS 21 Lack of Exchangeability (Issued on 15 August 2023 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2025).***

***Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments - Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 (issued on 30 May 2024 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2026).***

***IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements (Issued on 9 April 2024 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2027).***

***IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures (Issued on 9 May 2024 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2027).***

***IFRS 14, Regulatory Deferral Accounts (issued on 30 January 2014).***

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

***Annual Improvements to IFRS Accounting Standards (Issued in July 2024 and effective from 1 January 2026).***

***Contracts Referencing Nature-dependent Electricity Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 (Issued on 18 December 2024 and effective from 1 January 2026).***

***Amendments to IFRS 19 Subsidiaries without public accountability: Disclosures (Issued on 21 August 2025 and effective from 1 January 2027).***

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



**Tabori Resorts LLC****Notes to the Financial Statements***(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)***7 Balances and Transactions with Related Parties**

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

At 31 December 2024, the outstanding balances with related parties were as follows:

|                                                         | Note | Significant Shareholders | Entities under common control | Other related parties |
|---------------------------------------------------------|------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Finance lease receivable                                | 11   | -                        | -                             | 160,778               |
| Receivables from sale of inventory                      | 12   | -                        | 5                             | 259                   |
| Rent receivables from lessees                           | 12   | -                        | 71                            | -                     |
| Receivables for guarantee service provision             | 12   | -                        | -                             | 255                   |
| Receivables from sale of property, plant and equipment  | 12   | -                        | -                             | 327                   |
| Cash and cash equivalents                               | 13   | -                        | 8                             | -                     |
| Borrowings from related parties                         | 15   | (16,908)                 | -                             | -                     |
| Payables for construction of property                   | 16   | -                        | (148)                         | (20)                  |
| Short-term and low-value leases payable                 | 16   | -                        | (8)                           | -                     |
| Liabilities for purchased property, plant and equipment | 16   | -                        | -                             | (17)                  |
| Management fees and charges payable                     | 16   | (243)                    | (31)                          | (94)                  |
| Amounts due to joint ventures for capital increase      | 16   | -                        | (1,334)                       | -                     |
| Other liabilities                                       | 16   | -                        | (19)                          | (6)                   |

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

|                                                         | Note | Significant shareholders | Entities under common control | Other related parties |
|---------------------------------------------------------|------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Finance lease receivable                                | 11   | -                        | -                             | 153,640               |
| Prepayments for construction of property                | 10   | -                        | 4                             | -                     |
| Receivables from owner for capital increase             | 12   | 801                      | -                             | -                     |
| Receivables from sale of inventory                      | 12   | -                        | 2                             | 276                   |
| Rent receivables from lessees                           | 12   | -                        | -                             | 72                    |
| Receivables from sale of property, plant and equipment  | 12   | -                        | -                             | 120                   |
| Cash and cash equivalents                               | 13   | -                        | 45                            | -                     |
| Payables for construction of property                   | 16   | -                        | (140)                         | (6)                   |
| Liabilities for purchased property, plant and equipment | 16   | -                        | (18)                          | (17)                  |
| Management fees and charges payable                     | 16   | (109)                    | (23)                          | (112)                 |
| Amounts due to joint ventures for capital increase      | 16   | -                        | (41)                          | -                     |
| Other liabilities                                       | 16   | -                        | (4)                           | (3)                   |

**Tabori Resorts LLC**
**Notes to the Financial Statements**

(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

**7 Balances and Transactions with Related Parties (Continued)**

The income and expense items with related parties for the year ended 31 December 2024 were as follows:

|                                                                | Note | Significant<br>shareholders | Entities<br>under<br>common<br>control | Joint<br>ventures | Other<br>related<br>parties |
|----------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Share of loss of joint venture                                 | 9    | -                           | -                                      | (190)             | -                           |
| Finance income on the net investment in the lease              | 11   | -                           | -                                      | -                 | 19,848                      |
| Management fees and charges                                    | 17   | (900)                       | (326)                                  | -                 | (656)                       |
| Service charge expense                                         | 17   | -                           | (163)                                  | -                 | (35)                        |
| Expenses related to short-term leases                          | 17   | -                           | (21)                                   | -                 | -                           |
| Transportation expenses                                        | 17   | -                           | -                                      | -                 | (31)                        |
| Bank fees and commission charges                               | 17   | -                           | (2)                                    | -                 | -                           |
| Income from guarantee service provision                        | 20   | -                           | -                                      | -                 | (255)                       |
| Other non-operating rental income                              | 20   | -                           | -                                      | -                 | 2                           |
| Other non-operating income                                     | 20   | -                           | 6                                      | -                 | 70                          |
| Interest expense on borrowings from non-financial institutions | 22   | (135)                       | -                                      | -                 | (47)                        |

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

|                                                       | Note | Significant<br>shareholders | Entities<br>under<br>common<br>control | Joint<br>ventures | Other<br>related<br>parties |
|-------------------------------------------------------|------|-----------------------------|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Share of result of joint venture                      | 9    | -                           | -                                      | (204)             | -                           |
| Finance income on the net investment in the lease     | 11   | -                           | -                                      | -                 | 16,680                      |
| Management fees and charges                           | 17   | (415)                       | (233)                                  | -                 | (369)                       |
| Service charge expense                                | 17   | -                           | (254)                                  | -                 | (26)                        |
| Expenses related to short-term leases                 | 17   | -                           | (21)                                   | -                 | -                           |
| Gardening and landscaping expenses                    | 17   | -                           | -                                      | -                 | (3)                         |
| Representative and business trip expenses             | 17   | -                           | -                                      | -                 | (59)                        |
| Other expenses                                        | 17   | -                           | 13                                     | -                 | -                           |
| Other non-operating rental income                     | 20   | -                           | 118                                    | -                 | -                           |
| Other non-operating income                            | 20   | -                           | 8                                      | -                 | 2                           |
| Net gain on disposal of property, plant and equipment | 21   | -                           | -                                      | -                 | 46                          |

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

|                                          | 2024       | 2023       |
|------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Short-term benefits:</i>              |            |            |
| - Salaries                               | 153        | 145        |
| - Bonuses                                | 51         | 38         |
| - Health insurance                       | 2          | 2          |
| - Other employee benefits                | 3          | -          |
| <b>Total key management compensation</b> | <b>209</b> | <b>185</b> |

**Tabori Resorts LLC****Notes to the Financial Statements**

(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

**8 Property, Plant and Equipment**

Property, plant and equipment are stated at cost including transaction costs, less accumulated depreciation expenses and accumulated impairment losses, where required. Property, plant and equipment includes land, buildings, machinery and equipment, motor vehicles, furniture and fixture, computers and equipment, other assets and under construction for future use as property, plant and equipment.

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

Depreciation on other items of property, plant and equipment is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives:

|                         | <u>Useful lives in years</u> |
|-------------------------|------------------------------|
| Machinery and equipment | 5 to 15                      |
| Motor vehicles          | 5 to 8                       |
| Furniture and fixture   | 5 to 15                      |
| Computers and equipment | 5 to 15                      |
| Other assets            | Up to 50                     |

**Impairment Test.** Management has identified impairment indicators as at 31 December 2024 and as per preliminary analysis, recoverable amount was estimated to be significantly different than carrying value of the entity's property, plant and equipment. Management has decided to hire external independent appraiser expert Ecovis LLC to determine recoverable amount as of 31 December 2024.

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

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

Income approach (value in use) resulted in a negative present value. Experts concluded that the recoverable amount of the property is equal to the market value of the land plot.

|                            | <u>31 December 2024</u> |            |
|----------------------------|-------------------------|------------|
|                            | <u>FVLCD</u>            | <u>VIU</u> |
| Cash Generating Unit (CGU) | 100,161                 | (38,613)   |

The fair value measurement was categorised as a level 3 fair value based on the inputs in the valuation technique used.

# Tabori Resorts LLC

## Notes to the Financial Statements

(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

### 8 Property, Plant and Equipment (Continued)

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

|                                          | Land         | Buildings | Machinery and equipment | Motor vehicles | Furniture and fixture | Computers and equipment | Other assets   | CIP*             | Total            |
|------------------------------------------|--------------|-----------|-------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Cost</b>                              |              |           |                         |                |                       |                         |                |                  |                  |
| At 1 January 2023                        | 8,994        | -         | 1,602                   | 1,002          | 54                    | 52                      | 4,123          | 138,041          | 153,868          |
| Additions                                | -            | -         | 61                      | 308            | 1                     | 4                       | 1,509          | 47,629           | 49,512           |
| Capitalised borrowing costs              | -            | -         | -                       | -              | -                     | -                       | -              | 2,088            | 2,088            |
| Disposals                                | -            | -         | -                       | -              | (11)                  | -                       | (7)            | (239)            | (257)            |
| Write-offs                               | -            | -         | -                       | (29)           | -                     | -                       | -              | (331)            | (360)            |
| Transfer to net investment in lease      | -            | -         | -                       | 13             | (42)                  | -                       | (3,633)        | (23,748)         | (27,410)         |
| <b>At 31 December 2023</b>               | <b>8,994</b> | <b>-</b>  | <b>1,663</b>            | <b>1,294</b>   | <b>2</b>              | <b>56</b>               | <b>1,992</b>   | <b>163,440</b>   | <b>177,441</b>   |
| Additions                                | -            | -         | 50                      | 228            | -                     | 11                      | 422            | 72,005           | 72,716           |
| Capitalised borrowing costs              | -            | -         | -                       | -              | -                     | -                       | -              | 1,745            | 1,745            |
| Disposals                                | -            | -         | -                       | -              | -                     | -                       | (46)           | (11)             | (57)             |
| Write-offs                               | -            | -         | -                       | -              | -                     | -                       | -              | (58)             | (58)             |
| <b>At 31 December 2024</b>               | <b>8,994</b> | <b>-</b>  | <b>1,713</b>            | <b>1,522</b>   | <b>2</b>              | <b>67</b>               | <b>2,368</b>   | <b>237,121</b>   | <b>251,787</b>   |
| <b>Accumulated depreciation expenses</b> |              |           |                         |                |                       |                         |                |                  |                  |
| At 1 January 2023                        | -            | -         | (1,317)                 | (428)          | -                     | (38)                    | (84)           | -                | (1,867)          |
| Depreciation expenses for the year       | -            | -         | (8)                     | (93)           | -                     | (1)                     | (3)            | -                | (105)            |
| Write-offs                               | -            | -         | -                       | 29             | -                     | -                       | -              | -                | 29               |
| <b>At 31 December 2023</b>               | <b>-</b>     | <b>-</b>  | <b>(1,325)</b>          | <b>(492)</b>   | <b>-</b>              | <b>(39)</b>             | <b>(87)</b>    | <b>-</b>         | <b>(1,943)</b>   |
| Depreciation expenses for the year       | -            | -         | (15)                    | (54)           | -                     | (1)                     | (12)           | -                | (82)             |
| <b>At 31 December 2024</b>               | <b>-</b>     | <b>-</b>  | <b>(1,340)</b>          | <b>(546)</b>   | <b>-</b>              | <b>(40)</b>             | <b>(99)</b>    | <b>-</b>         | <b>(2,025)</b>   |
| <b>Accumulated impairment losses</b>     |              |           |                         |                |                       |                         |                |                  |                  |
| At 1 January 2023                        | -            | -         | (285)                   | (574)          | -                     | (14)                    | (1,502)        | (62,503)         | (64,878)         |
| <b>At 31 December 2023</b>               | <b>-</b>     | <b>-</b>  | <b>(285)</b>            | <b>(574)</b>   | <b>-</b>              | <b>(14)</b>             | <b>(1,502)</b> | <b>(62,503)</b>  | <b>(64,878)</b>  |
| Impairment losses for the year           | -            | -         | (28)                    | (154)          | (2)                   | (13)                    | (752)          | (88,486)         | (89,435)         |
| Reversal of impairment                   | -            | -         | 231                     | 454            | -                     | -                       | -              | 26               | 711              |
| <b>At 31 December 2024</b>               | <b>-</b>     | <b>-</b>  | <b>(82)</b>             | <b>(274)</b>   | <b>(2)</b>            | <b>(27)</b>             | <b>(2,254)</b> | <b>(150,963)</b> | <b>(153,602)</b> |
| <b>Carrying amounts</b>                  |              |           |                         |                |                       |                         |                |                  |                  |
| At 1 January 2023                        | 8,994        | -         | -                       | -              | 54                    | -                       | 2,537          | 75,538           | 87,123           |
| At 31 December 2023                      | 8,994        | -         | 53                      | 228            | 2                     | 3                       | 403            | 100,937          | 110,620          |
| At 31 December 2024                      | 8,994        | -         | 291                     | 702            | -                     | -                       | 15             | 86,158           | 96,160           |

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

**Tabori Resorts LLC****Notes to the Financial Statements***(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)***9 Investments in Joint Venture**

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

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

| Name of entity             | Nature of business         | % of ownership interest held |                  | Measurement method |
|----------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------|--------------------|
|                            |                            | 31 December 2024             | 31 December 2023 |                    |
| Georgian Eco Transport LLC | Ropeway connection service | 33.0%                        | 33.0%            | Equity             |

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

|                                                 | 2024          | 2023          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Carrying amount at beginning of the year</b> | <b>10,305</b> | <b>10,278</b> |
| Share of loss joint venture                     | (190)         | (204)         |
| Increase of charter capital                     | 2,932         | 231           |
| <b>Carrying amount at 31 December</b>           | <b>13,047</b> | <b>10,305</b> |

Summarised financial information of joint venture was as follows:

| <i>Summarised statement of financial position</i> | 31 December 2024 | 31 December 2023 |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Total non-current assets                          | 40,238           | 33,879           |
| Total current assets                              | 3,422            | 1,556            |
| Total current liabilities                         | 4,121            | 4,206            |

| <i>Summarised statement of profit or loss</i> | 2024         | 2023         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Loss for the year                             | (575)        | (617)        |
| <b>Total comprehensive loss for the year</b>  | <b>(575)</b> | <b>(617)</b> |

| <i>Summarised statement of cash flows</i> | 2024    | 2023  |
|-------------------------------------------|---------|-------|
| Net cash used in operating activities     | (274)   | (172) |
| Net cash used in investing activities     | (4,248) | (245) |
| Net cash from financing activities        | 4,700   | 295   |



**Tabori Resorts LLC****Notes to the Financial Statements***(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)***10 Prepayments for Capital Expenditure**

|                                                           | <b>31 December<br/>2024</b> | <b>31 December<br/>2023</b> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Prepayments for construction of property                  | 63,561                      | 50,275                      |
| Prepayments for purchase of property, plant and equipment | 1,513                       | 418                         |
| <b>Total prepayments for capital expenditure</b>          | <b>65,074</b>               | <b>50,693</b>               |

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

|                                              | <b>Prepayments for<br/>construction<br/>of property</b> | <b>Prepayments for<br/>purchase of<br/>property, plant<br/>and equipment</b> | <b>Prepayments<br/>for purchase<br/>of other assets</b> | <b>Total</b>  |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Carrying amount at 1 January 2023</b>     | <b>43,930</b>                                           | <b>1,201</b>                                                                 | <b>-</b>                                                | <b>45,131</b> |
| Additions                                    | 30,033                                                  | 1,764                                                                        | 50                                                      | 31,847        |
| Derecognised on receipt of goods or services | (21,208)                                                | (1,889)                                                                      | (46)                                                    | (23,143)      |
| Transfers to other tax assets                | (2,480)                                                 | (5)                                                                          | (4)                                                     | (2,489)       |
| Unused amounts reversed                      | -                                                       | (653)                                                                        | -                                                       | (653)         |
| <b>Carrying amount at 31 December 2023</b>   | <b>50,275</b>                                           | <b>418</b>                                                                   | <b>-</b>                                                | <b>50,693</b> |
| Additions                                    | 61,360                                                  | 3,751                                                                        | -                                                       | 65,111        |
| Derecognised on receipt of goods or services | (41,047)                                                | (2,574)                                                                      | -                                                       | (43,621)      |
| Transfers to other tax assets                | (7,027)                                                 | (82)                                                                         | -                                                       | (7,109)       |
| <b>Carrying amount at 31 December 2024</b>   | <b>63,561</b>                                           | <b>1,513</b>                                                                 | <b>-</b>                                                | <b>65,074</b> |

**11 Finance Lease Receivables**

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

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

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

In January 2022 the Company entered into a finance lease arrangement with Finservice LLC under which the Company leased part of the land, building and movable property for 2 years. As at 31 December 2023 the agreed term was extended by one year, resulting in a modification. As at 31 December 2024 the term was extended for an additional year, also causing a modification to the agreement. Additionally, assets purchased by the Company for the leased property were transferred to finance lease receivables on 31 December 2024.

**Tabori Resorts LLC**
**Notes to the Financial Statements**

(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

**11 Finance Lease Receivables (Continued)**

The maturity analysis of the finance lease payments receivable is as follows at 31 December 2024:

|                                                       | 1 year         | 2 year | 3 year | 4 year | 5 year | Later than 5 years | Total          |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------------------|----------------|
| <b>Undiscounted finance lease payments receivable</b> | 181,894        | -      | -      | -      | -      | -                  | <b>181,894</b> |
| Unearned finance income                               | (21,116)       | -      | -      | -      | -      | -                  | (21,116)       |
| <b>Finance Lease Receivable</b>                       | <b>160,778</b> | -      | -      | -      | -      | -                  | <b>160,778</b> |

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

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

|                                                   | 2024     | 2023     |
|---------------------------------------------------|----------|----------|
| Finance income on the net investment in the lease | 20,293   | 16,680   |
| Loss from modification                            | (19,356) | (17,222) |

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

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

The ECL for finance lease receivable as at 31 December 2024 is nil (as at 31 December 2023: nil).

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

|                                                       | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Finance lease receivables collateralised by:          |                |                |
| - Buildings                                           | 132,129        | 127,376        |
| - Furniture and fixture                               | 10,653         | 10,533         |
| - Land                                                | 974            | 4,789          |
| - Computer and equipment                              | 1,690          | 1,671          |
| - Machinery and equipment                             | 4,850          | 963            |
| - Motor Vehicles                                      | 208            | 206            |
| - Other assets                                        | 10,274         | 8,102          |
| <b>Total finance lease receivables at 31 December</b> | <b>160,778</b> | <b>153,640</b> |

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

**Tabori Resorts LLC**
**Notes to the Financial Statements**

(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

**11 Finance Lease Receivables (Continued)**

The effect of collateral at 31 December 2024:

|                                              | Over-collateralised assets   |                          | Under-collateralised assets  |                          |
|----------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
|                                              | Carrying value of the assets | Fair value of collateral | Carrying value of the assets | Fair value of collateral |
| Finance lease receivables collateralised by: |                              |                          |                              |                          |
| - Buildings                                  | 132,129                      | 135,427                  | -                            | -                        |
| - Furniture and fixture                      | -                            | -                        | 10,653                       | 4,037                    |
| - Land                                       | 974                          | 1,034                    | -                            | -                        |
| - Computer and equipment                     | -                            | -                        | 1,690                        | 184                      |
| - Machinery and equipment                    | -                            | -                        | 4,850                        | 1,774                    |
| - Motor Vehicles                             | -                            | -                        | 208                          | 190                      |
| - Other assets                               | -                            | -                        | 10,274                       | 9,480                    |
| <b>Total</b>                                 | <b>133,103</b>               | <b>136,461</b>           | <b>27,675</b>                | <b>15,665</b>            |

The effect of collateral at 31 December 2023 was following:

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

**12 Trade and Other Receivables**

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

|                                                                  | 31 December 2024 | 31 December 2023 |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Rent receivables from lessees                                    | 2,594            | 2,549            |
| Receivables from sale of property, plant and equipment           | 380              | 380              |
| Receivables from sale of inventory                               | 306              | 311              |
| Receivables for guarantee service provision                      | 255              | -                |
| Receivables from owner for capital increase                      | 1                | 801              |
| <b>Total financial assets within trade and other receivables</b> | <b>3,536</b>     | <b>4,041</b>     |
| Prepayments for operating expenses                               | 33               | 56               |
| <b>Total trade and other receivables</b>                         | <b>3,569</b>     | <b>4,097</b>     |

The Company applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

**Tabori Resorts LLC****Notes to the Financial Statements***(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)***12 Trade and Other Receivables (Continued)**

For the purposes of ECL measurement trade and other receivables balances are included in Stage 1. The ECL for trade and other receivables as at 31 December 2024 is nil (as at 31 December 2023: nil).

Movements in carrying amounts of prepayments were as follows:

|                                                                  | 2024      | 2023      |
|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Carrying amount at 1 January</b>                              | <b>56</b> | <b>52</b> |
| Additions                                                        | 437       | 511       |
| Prepayments derecognised on receipt of related goods or services | (447)     | (491)     |
| Transfer to tax assets                                           | (13)      | (16)      |
| <b>Carrying amount at 31 December</b>                            | <b>33</b> | <b>56</b> |

**13 Cash and Cash Equivalents**

Cash and cash equivalents include bank balances payable on demand. Cash and cash equivalents are carried at AC because: (i) they are held for collection of contractual cash flows and those cash flows represent SPPI, and (ii) they are not designated at FVTPL. Features mandated solely by legislation, such as the bail-in legislation in certain countries, do not have an impact on the SPPI test, unless they are included in contractual terms such that the feature would apply even if the legislation is subsequently changed.

|                                        | 31 December 2024 | 31 December 2023 |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Bank balances payable on demand        | 105              | 63               |
| <b>Total cash and cash equivalents</b> | <b>105</b>       | <b>63</b>        |

For the purpose of ECL measurement cash and cash equivalents balances are included in Stage 1. The ECL for these balances as at 31 December 2024 and 2023 is nil.

Bank balances payable on demand are held at the Georgian bank rated B (2023: B) by Fitch's rating system.

**14 Charter Capital**

As of 31 December 2024, the Company's charter capital amounted to GEL 509,325 thousand, out of which outstanding receivable from the owner was nil (As at 31 December 2023: GEL 408,575 thousand, out of which GEL 801 thousand was outstanding receivable from the owner respectively). In 2024 the company received cash contributions from the owner in amount GEL 101,550 thousand (2023: GEL 64,500 thousand).

Additional paid-in capital in the amount of GEL 4,865 thousand was recognized in 2024 at the initial recognition of the borrowing. This resulted from the loan received from the Parent Company at an interest rate below the market rate, with the difference between the contractual and market interest rates recorded as a component of equity.

**Tabori Resorts LLC****Notes to the Financial Statements***(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)***15 Borrowings**

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

General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying assets that are not carried at fair value and that necessarily take a substantial time to get ready for intended use or sale (qualifying assets) are capitalised as part of the costs of those assets, if the commencement date for the capitalisation is on or after 1 January 2016. The Company capitalised borrowing costs arising on financing directly attributable to the construction of specify qualifying asset. The capitalisation rate was 8.97% (2023: 10.63%).

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

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

|                                 | 31 December 2024 | 31 December 2023 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Borrowings from related parties | 16,908           | -                |
| Bank borrowings                 | -                | 21,622           |
| <b>Total borrowings</b>         | <b>16,908</b>    | <b>21,622</b>    |

Currency denomination of the borrowings was as follows:

|                                          | 31 December 2024 | 31 December 2023 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b><i>Borrowings denominated in:</i></b> |                  |                  |
| USD                                      | 16,908           | -                |
| Euros                                    | -                | 21,622           |
| <b>Total borrowings</b>                  | <b>16,908</b>    | <b>21,622</b>    |

|                         | 31 December 2024 | 31 December 2023 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| <b><i>Of which:</i></b> |                  |                  |
| Non-current             | 16,908           | 19,958           |
| Current                 | -                | 1,664            |
| <b>Total borrowings</b> | <b>16,908</b>    | <b>21,622</b>    |

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

In November 2024, the bank loan was fully repaid with the new loan provided by the parent company. Following the settlement of the bank borrowing, the associated covenants and collateral requirements were released.

Borrowing provided by parent company bears an interest rate of 4% and matures on 31 October 2034. The fair value at initial recognition is determined as the present value of the future contractual cash flows, discounted using the market interest rate of a similar financial instrument with a comparable terms. The difference between the nominal value of the borrowing and its fair value is recognized directly in equity as additional paid-in capital, reflecting the nature of the excess benefit received from the parent entity under these non-market terms.

The movements in the Company's liabilities arising from financing activities are presented in Note 24.



**Tabori Resorts LLC**  
**Notes to the Financial Statements**

(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

**16 Trade and Other Payables**

Trade payables are accrued when the counterparty performs its obligations under the contract and are recognised initially at fair value and subsequently carried at amortized cost using the effective interest method.

|                                                                 | 31 December<br>2024 | 31 December<br>2023 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Payables for construction of property                           | 9,284               | 8,313               |
| Amounts due to joint ventures for capital increase              | 1,334               | 41                  |
| Liabilities for purchased property, plant and equipment         | 562                 | 276                 |
| Management fees and charges payable                             | 368                 | 244                 |
| Other liabilities and creditors                                 | 194                 | 109                 |
| Short-term and low-value leases payable                         | 18                  | 11                  |
| <b>Total financial payables within trade and other payables</b> | <b>11,760</b>       | <b>8,994</b>        |
| Employee benefit obligations                                    | 4                   | 10                  |
| Accrued expenses                                                | 56                  | 32                  |
| <b>Total other payables</b>                                     | <b>60</b>           | <b>42</b>           |
| <b>Total trade and other payables</b>                           | <b>11,820</b>       | <b>9,036</b>        |

**17 Administrative Expenses**

|                                                         | Note | 2024         | 2023         |
|---------------------------------------------------------|------|--------------|--------------|
| Taxes other than on income                              | 19   | 2,890        | 2,329        |
| Employee benefits expenses                              | 18   | 1,916        | 1,566        |
| Management fees and charges                             |      | 1,882        | 1,017        |
| Utilities                                               |      | 586          | 386          |
| Insurance expenses                                      |      | 336          | 361          |
| Service charge expense                                  |      | 244          | 349          |
| Security expenses                                       |      | 239          | 238          |
| Transportation expenses                                 |      | 120          | 147          |
| Depreciation expenses of property, plant and equipment  | 8    | 82           | 77           |
| Professional services                                   |      | 58           | 82           |
| Repair and maintenance of property, plant and equipment |      | 48           | 86           |
| Gardening and landscaping expenses                      |      | 37           | 254          |
| Expenses relating to short-term leases                  |      | 31           | 34           |
| Bank fees and commission charges                        |      | 27           | 21           |
| Amortisation expenses of intangible assets              |      | -            | 52           |
| Other expenses                                          |      | 47           | 149          |
| <b>Total administrative expenses</b>                    |      | <b>8,543</b> | <b>7,148</b> |

**Tabori Resorts LLC****Notes to the Financial Statements***(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)***18 Employee Benefits Expenses**

|                                                          | 2024         | 2023         |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Included in administrative expenses:</b>              |              |              |
| Salaries and wages                                       | 1,593        | 1,155        |
| Cash bonuses granted to directors and selected employees | 147          | 130          |
| Health and life insurance                                | 59           | 172          |
| State pension fund contributions                         | 29           | 24           |
| Other employee benefits                                  | 88           | 85           |
| <b>Total employee benefits expenses</b>                  | <b>1,916</b> | <b>1,566</b> |

**19 Taxes Other Than on Income**

|                                             | 2024         | 2023         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Included in administrative expenses:</b> |              |              |
| Property tax expense                        | 2,793        | 2,230        |
| Land tax expense                            | 97           | 96           |
| Other tax expenses                          | -            | 3            |
| <b>Total taxes other than on income</b>     | <b>2,890</b> | <b>2,329</b> |

**20 Other Income**

|                                         | 2024       | 2023       |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Income from guarantee service provision | 255        | -          |
| Rental income                           | 2          | 118        |
| Penalties charged to suppliers          | -          | 10         |
| Other                                   | 73         | 10         |
| <b>Total other income</b>               | <b>330</b> | <b>138</b> |

During 2024, the Company pledged its movable and immovable assets as collateral under a general credit agreement executed between Cement Invest B.V. (Netherlands), a related party, and the Bank of Georgia. The pledge was provided in connection with the financial guarantee issued by the Company to secure the obligations of its related party under the credit facility. The transaction was undertaken to enhance the related party's credit standing and facilitate access to external financing.

**21 Other losses, net**

|                                                                       | Note | 2024            | 2023            |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| Loss on modification of finance lease                                 | 11   | (19,356)        | (17,222)        |
| Foreign exchange (loss)/gains on monetary assets and liabilities, net |      | (275)           | 132             |
| Losses less gains from trading in foreign currencies                  |      | (122)           | (52)            |
| Net loss on disposal of property, plant and equipment                 |      | -               | (3)             |
| Net loss on write-off of inventory                                    |      | (9)             | -               |
| Other non-operating gains, net                                        |      | 24              | -               |
| <b>Other losses, net</b>                                              |      | <b>(19,738)</b> | <b>(17,145)</b> |

**Tabori Resorts LLC****Notes to the Financial Statements***(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)***22 Finance Income and Costs, net**

|                                                                | Note | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Finance costs:</b>                                          |      |                |                |
| Interest expense on bank borrowings                            |      | (1,563)        | (2,088)        |
| Net exchange losses on foreign currency borrowings             |      | (195)          | (665)          |
| Interest expense on borrowings from non-financial institutions |      | (182)          | -              |
| <b>Total finance costs</b>                                     |      | <b>(1,940)</b> | <b>(2,753)</b> |
| Less: capitalised finance costs on qualifying assets           | 8    | 1,745          | 2,088          |
| <b>Total finance costs, net</b>                                |      | <b>(195)</b>   | <b>(665)</b>   |

**23 Contingencies and Commitments**

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

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

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

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

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

|                                            | 31 December 2024 | 31 December 2023 |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Property, plant and equipment              | -                | 109,931          |
| <b>Total assets pledged and restricted</b> | <b>-</b>         | <b>109,931</b>   |

Upon full settlement of the bank borrowings in 2024, the related collateral was released.

Additionally in 2023, above mentioned investment property and property, plant and equipment was secondary pledged under general credit agreement between Cement Invest B.V. (Netherlands) (other related party). The guarantee provision terminated in 2024 November.

## **24 Financial Risk Management**

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

**Credit risk.** The Company takes on exposure to credit risk, which is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **24 Financial Risk Management (Continued)**

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

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

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

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

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

In general, ECL is the sum of the multiplications of the following credit risk parameters: EAD, PD and LGD, that are defined as explained above, and discounted to present value using the instrument's effective interest rate. The ECL is determined by predicting credit risk parameters (EAD, PD and LGD) for each future year during the lifetime period for each individual exposure or collective segment. These three components are multiplied together and adjusted for the likelihood of survival (i.e. the exposure has been repaid or defaulted in an earlier month). This effectively calculates an ECL for each future period, that is then discounted back to the reporting date and summed up. The discount rate used in the ECL calculation is the original effective interest rate or an approximation thereof.

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

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

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

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



**Tabori Resorts LLC**
**Notes to the Financial Statements**

(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

**24 Financial Risk Management (Continued)**

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

|                         | At 31 December 2024             |                                      |                               | At 31 December 2023             |                                      |                                     |
|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                         | Monetary<br>financial<br>assets | Monetary<br>financial<br>liabilities | Net balance<br>sheet position | Monetary<br>financial<br>assets | Monetary<br>financial<br>liabilities | Net<br>balance<br>sheet<br>position |
| Georgian Lari           | 164,100                         | (2,680)                              | 161,420                       | 157,697                         | (956)                                | 156,741                             |
| US Dollars              | 262                             | (20,900)                             | (20,638)                      | 12                              | (6,893)                              | (6,881)                             |
| Euros                   | 31                              | (5,085)                              | (5,054)                       | 23                              | (22,766)                             | (22,743)                            |
| Great Britain<br>Pounds | 25                              | (3)                                  | 22                            | 12                              | (1)                                  | 11                                  |
| <b>Total</b>            | <b>164,418</b>                  | <b>(28,668)</b>                      | <b>135,750</b>                | <b>157,744</b>                  | <b>(30,616)</b>                      | <b>127,128</b>                      |

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

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

|                                | 2024    | 2023    |
|--------------------------------|---------|---------|
| US Dollar strengthening by 10% | (2,064) | (688)   |
| US Dollar weakening by 10%     | 2,064   | 688     |
| Euro strengthening by 10%      | (505)   | (2,274) |
| Euro weakening by 10%          | 505     | 2,274   |
| GBP strengthening by 10%       | 2       | 1       |
| GBP weakening by 10%           | (2)     | (1)     |

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

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

|                                     | Demand and<br>less than 1<br>month | From 1<br>to 3<br>months | From 3<br>to 12<br>months | From 12<br>months<br>to 5 years | Over 5<br>years | Total          |
|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>At 31 December 2024</b>          |                                    |                          |                           |                                 |                 |                |
| Total financial assets              | 3,640                              | -                        | 160,778                   | -                               | -               | 164,418        |
| Total financial liabilities         | (11,760)                           | -                        | -                         | (7,316)                         | (9,592)         | (28,668)       |
| <b>Net interest sensitivity gap</b> | <b>(8,120)</b>                     | <b>-</b>                 | <b>160,778</b>            | <b>(7,316)</b>                  | <b>(9,592)</b>  | <b>135,750</b> |
| <b>At 31 December 2023</b>          |                                    |                          |                           |                                 |                 |                |
| Total financial assets              | 4,104                              | -                        | 153,640                   | -                               | -               | 157,744        |
| Total financial liabilities         | (8,994)                            | -                        | (1,664)                   | (9,345)                         | (10,613)        | (30,616)       |
| <b>Net interest sensitivity gap</b> | <b>(4,890)</b>                     | <b>-</b>                 | <b>151,976</b>            | <b>(9,345)</b>                  | <b>(10,613)</b> | <b>127,128</b> |

**Tabori Resorts LLC****Notes to the Financial Statements***(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)***24 Financial Risk Management (Continued)**

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

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

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

The table below shows liabilities at 31 December 2024 and at 31 December 2023 by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows. Such undiscounted cash flows differ from the amount included in the statement of financial position because the statement of financial position amount is based on discounted cash flows.

When the amount payable is not fixed, the amount disclosed is determined by reference to the conditions existing at the end of the reporting period. Foreign currency payments are translated using the spot exchange rate at the end of the reporting period.

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2024 and 2023 was as follows:

|                                                                             | Demand<br>and less<br>than 1<br>month | From 1 to<br>6 months | From 6<br>to 12<br>months | From 12<br>months<br>to 5<br>years | Over 5<br>years | Total         |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Liabilities at 31 December 2024</b>                                      |                                       |                       |                           |                                    |                 |               |
| Borrowings (Note 15)                                                        | 153                                   | 141                   | 656                       | 10,318                             | 15,926          | 27,194        |
| Trade and other financial payables<br>(Note 16)                             | 11,760                                | -                     | -                         | -                                  | -               | 11,760        |
| <b>Total future payments, including<br/>principal and interest payments</b> | <b>11,913</b>                         | <b>141</b>            | <b>656</b>                | <b>10,318</b>                      | <b>15,926</b>   | <b>38,954</b> |
| <b>Liabilities at 31 December 2023</b>                                      |                                       |                       |                           |                                    |                 |               |
| Borrowings (Note 15)                                                        | 158                                   | 306                   | 3,093                     | 14,554                             | 12,037          | 30,148        |
| Trade and other financial payables<br>(Note 16)                             | 8,994                                 | -                     | -                         | -                                  | -               | 8,994         |
| <b>Total future payments, including<br/>principal and interest payments</b> | <b>9,152</b>                          | <b>306</b>            | <b>3,093</b>              | <b>14,554</b>                      | <b>12,037</b>   | <b>39,142</b> |

**Tabori Resorts LLC****Notes to the Financial Statements***(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)***25 Management of Capital**

The Company's objectives when managing capital are to safeguard the Company's ability to continue as a going concern in order to provide returns for owner and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the amount of dividends paid to owner, return capital to owner, or sell assets to reduce debt. The amount of capital that the Company managed as of 31 December 2024 was GEL 302,207 thousand (31 December 2023: GEL 294,070 thousand).

Consistent with others in the industry, the Company monitors capital on the basis of the gearing ratios.

These ratios are calculated as follows:

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

**(a) Gearing ratios:**

The gearing ratios were as follows:

|                                 | 31 December<br>2024 | 31 December<br>2023 |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Net debt                        | 16,803              | 21,559              |
| Total equity                    | 302,918             | 294,070             |
| <b>Total capital</b>            | <b>319,721</b>      | <b>315,629</b>      |
| <b>Gearing ratios:</b>          |                     |                     |
| Net debt to total equity ratio  | 5.5%                | 7.3%                |
| Net debt to total capital ratio | 5.3%                | 6.8%                |

**(b) Net debt reconciliation:**

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

|                                     | Borrowings    | <u>Less:</u><br>Cash and cash<br>equivalents | Total         |
|-------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|
| <b>Net debt at 1 January 2023</b>   | <b>20,830</b> | <b>(159)</b>                                 | <b>20,671</b> |
| <b>Cash flows</b>                   |               |                                              |               |
| Proceeds from borrowings            | -             | 33                                           | 33            |
| Repayment of borrowings             | -             | -                                            | -             |
| Interest paid                       | (1,961)       | -                                            | (1,961)       |
| <b>Non-cash changes</b>             |               |                                              |               |
| Accrued interest                    | 2,088         | -                                            | 2,088         |
| Foreign exchange adjustments        | 665           | 63                                           | 728           |
| <b>Net debt at 31 December 2023</b> | <b>21,622</b> | <b>(63)</b>                                  | <b>21,559</b> |
| <b>Cash flows</b>                   |               |                                              |               |
| Proceeds from borrowing             | 42,431        | -                                            | 42,431        |
| Repayment of borrowings             | (42,201)      | (163)                                        | (42,364)      |
| Accrued interest                    | 1,745         | -                                            | 1,745         |
| <b>Non-cash changes</b>             |               |                                              |               |
| Interest paid                       | (2,019)       | -                                            | (2,019)       |
| Paid in capital                     | (4,865)       | -                                            | (4,865)       |
| Foreign exchange adjustments        | 195           | 121                                          | 316           |
| <b>Net debt at 31 December 2024</b> | <b>16,908</b> | <b>(105)</b>                                 | <b>16,803</b> |

**Tabori Resorts LLC****Notes to the Financial Statements***(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)***26 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category**

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

**27 Fair Value Disclosures**

Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on observable market data (that is, unobservable inputs). Management applies judgement in categorising financial instruments using the fair value hierarchy. If a fair value measurement uses observable inputs that require significant adjustment, that measurement is a Level 3 measurement. The significance of a valuation input is assessed against the fair value measurement in its entirety.

**Assets and liabilities not measured at fair value but for which fair value is disclosed**

Fair values analysed by level in the fair value hierarchy and the carrying amount of assets and liabilities not measured at fair value are as follows:

|                                         | 31 December 2024      |                       |                       |                    | 31 December 2023      |                       |                       |                    |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
|                                         | Level 1<br>fair value | Level 2<br>fair value | Level 3<br>fair value | Carrying<br>amount | Level 1<br>fair value | Level 2<br>fair value | Level 3<br>fair value | Carrying<br>amount |
| <b>Financial Assets</b>                 |                       |                       |                       |                    |                       |                       |                       |                    |
| - Trade and other financial receivables | -                     | -                     | 3,536                 | 3,536              | -                     | -                     | 4,041                 | 4,041              |
| - Finance lease receivable              | -                     | -                     | 160,778               | 160,778            | -                     | -                     | 153,640               | 153,640            |
| - Cash and cash equivalents             | -                     | 105                   | -                     | 105                | -                     | 63                    | -                     | 63                 |
| <b>Total financial assets</b>           | -                     | <b>105</b>            | <b>164,314</b>        | <b>164,419</b>     | -                     | <b>63</b>             | <b>157,681</b>        | <b>157,744</b>     |
| <b>Financial Liabilities</b>            |                       |                       |                       |                    |                       |                       |                       |                    |
| - Borrowings                            | -                     | 16,908                | -                     | 16,908             | -                     | 21,622                | -                     | 21,622             |
| - Trade and other financial payables    | -                     | -                     | 11,760                | 11,760             | -                     | -                     | 8,994                 | 8,994              |
| <b>Total financial liabilities</b>      | -                     | <b>16,908</b>         | <b>11,760</b>         | <b>28,668</b>      | -                     | <b>21,622</b>         | <b>8,994</b>          | <b>30,616</b>      |

The fair values in level 2 of the fair value hierarchy were estimated using the discounted cash flows valuation technique. The fair value of unquoted fixed interest rate instruments was estimated based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities. The fair values in level 3 of the fair value hierarchy were estimated using the market comparison approach based on publicly available data on real estate prices.

**Financial assets carried at amortised cost.** The estimated fair value of fixed interest rate instruments is based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities. Discount rates used depend on the credit risk of the counterparty.

**Liabilities carried at amortised cost.** The estimated fair value of fixed interest rate instruments with stated maturities were estimated based on expected cash flows discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities.

**Tabori Resorts LLC**

**Notes to the Financial Statements**

*(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)*

---

**28 Events after the Reporting Period**

**Transactions with owners.** As of the date of these financial statements the Company's charter capital was increased and capital contributions was paid in cash by the owner with amount GEL 101,624 thousand.

**Subsidiary:** In June 2025, the Company acquired a wholly owned subsidiary – Paragraph Tabori Resorts, from its Parent company (GTDF).

**Capital Contributions:**

- The Company made GEL 1,546 thousand capital contribution payment in cash in the joint venture.
- The Company made GEL 8,550 thousand capital contribution payment in cash in the subsidiary.

**Commencement of operations:** The Company completed its construction phase and its subsidiary commenced initial hotel operations in September 2025.



შპს „თაბორი რიზორტსი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი  
ფინანსური ანგარიშგება და  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2024 წლის 31 დეკემბერი

## შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

|                                                              |   |
|--------------------------------------------------------------|---|
| ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....                      | 1 |
| მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება ..... | 2 |
| საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....              | 3 |
| ფულადი ნაკადები ანგარიშგება.....                             | 4 |

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები:

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

## დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „თაბორი რიზორტის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

### ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „თაბორი რიზორტის“ („კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

### რისი აუდიტი ჩავატარეთ

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს არსებით სააღრიცხვო პოლიტიკებს და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

### მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ები) შესაბამისად.

აღნიშნული სტანდარტებით ჩვენი პასუხისმგებლობები დამატებით აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში: აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე.

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

### დამოუკიდებლობა

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

### ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს, შეუძლია თუ არა კომპანიას განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების

გამქლანებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური ალტერნატივა. მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

### აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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



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

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

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

27 ნოემბერი 2025

თბილისი, საქართველო



**შპს „თაბორი რიზორტსი“**

**ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება**

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

**შენიშვნა 31 დეკემბერი 2024 31 დეკემბერი 2023**

**აქტივები**

**გრძელვადიანი აქტივები**

|                                                |    |                |                |
|------------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| ძირითადი საშუალებები                           | 8  | 96,160         | 110,620        |
| ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში                | 9  | 13,047         | 10,305         |
| კაპიტალური დანახარჯებისთვის გადახდილი ავანსები | 10 | 65,074         | 50,693         |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>               |    | <b>174,281</b> | <b>171,618</b> |

**მოკლევადიანი აქტივები**

|                                  |    |                |                |
|----------------------------------|----|----------------|----------------|
| ფინანსური იჯარის მოთხოვნები      | 11 | 160,778        | 153,640        |
| მარაგები                         |    | 153            | 149            |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები       | 12 | 3,569          | 4,097          |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები      | 13 | 105            | 63             |
| <b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b> |    | <b>164,605</b> | <b>157,949</b> |

|                     |  |                |                |
|---------------------|--|----------------|----------------|
| <b>სულ აქტივები</b> |  | <b>338,886</b> | <b>329,567</b> |
|---------------------|--|----------------|----------------|

**საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები**

**საკუთარი კაპიტალი**

|                              |    |                |                |
|------------------------------|----|----------------|----------------|
| საწესდებო კაპიტალი           | 14 | 509,325        | 408,575        |
| დამატებით გადახდილი კაპიტალი | 14 | 4,865          | -              |
| დაგროვილი ზარალი             |    | (211,272)      | (114,505)      |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b> |    | <b>302,918</b> | <b>294,070</b> |

**ვალდებულებები**

**გრძელვადიანი ვალდებულებები**

|                                       |    |               |               |
|---------------------------------------|----|---------------|---------------|
| ნასესხები სახსრები                    | 15 | 16,908        | 19,958        |
| <b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b> |    | <b>16,908</b> | <b>19,958</b> |

**მოკლევადიანი ვალდებულებები**

|                                       |    |               |               |
|---------------------------------------|----|---------------|---------------|
| ნასესხები სახსრები                    | 15 | -             | 1,664         |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები         | 16 | 11,820        | 9,036         |
| სხვა საგადასახადო ვალდებულებები       |    | 7,240         | 4,839         |
| <b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b> |    | <b>19,060</b> | <b>15,539</b> |

|                          |  |               |               |
|--------------------------|--|---------------|---------------|
| <b>სულ ვალდებულებები</b> |  | <b>35,968</b> | <b>35,497</b> |
|--------------------------|--|---------------|---------------|

|                                               |  |                |                |
|-----------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b> |  | <b>338,886</b> | <b>329,567</b> |
|-----------------------------------------------|--|----------------|----------------|

დამტკიცებულია და ხელმოწერილია 2025 წლის 27 ნოემბერს.

გიორგი თორაძე

დირექტორი

დავით ლიპარტია

ჯგუფის ფინანსების დირექტორი

**შპს „თაბორი რიზორტსი“**

**მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება**

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

|                                                                                      | შენიშვნა | 2024            | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|----------------|
| ფინანსური იჯარის შემოსავალი                                                          | 11       | 20,293          | 16,680         |
| სხვა შემოსავალი                                                                      | 20       | 330             | 138            |
| ადმინისტრაციული ხარჯები                                                              | 17       | (8,543)         | (7,148)        |
| ძირითადი საშუალებების გაუფასურება                                                    | 8        | (88,724)        | -              |
| სხვა ზარალები, წმინდა                                                                | 21       | (19,738)        | (17,145)       |
| <b>საოპერაციო ზარალი</b>                                                             |          | <b>(96,382)</b> | <b>(7,475)</b> |
| ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები, წმინდა                                              | 22       | (195)           | (665)          |
| საქმიანობის შედეგების წილი წილობრივი მეთოდის გამოყენებით აღრიცხულ ერთობლივ საწარმოში | 9        | (190)           | (204)          |
| <b>ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე</b>                                        |          | <b>(96,767)</b> | <b>(8,344)</b> |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                                            |          | -               | -              |
| <b>წლის ზარალი</b>                                                                   |          | <b>(96,767)</b> | <b>(8,344)</b> |
| წლის სხვა სრული შემოსავალი                                                           |          | -               | -              |
| <b>სულ წლის მთლიანი სრული ზარალი</b>                                                 |          | <b>(96,767)</b> | <b>(8,344)</b> |

შპს „თაბორი რიზორტსი“

საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

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

|                                                      | შენიშვნა | საწესდებო<br>კაპიტალი | დამატებით<br>გადახდილი<br>კაპიტალი | დაგროვილი<br>ზარალი | სულ<br>საკუთარი<br>კაპიტალი |
|------------------------------------------------------|----------|-----------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| ნაშთი 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით               |          | 343,575               | -                                  | (106,161)           | 237,414                     |
| ოპერაციები მფლობელთან:                               |          |                       |                                    |                     |                             |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                             | 14       | 65,000                | -                                  | -                   | 65,000                      |
| სულ ტრანზაქციები მფლობელთან                          |          | 65,000                | -                                  | -                   | 65,000                      |
| სრული ზარალი:                                        |          |                       |                                    |                     |                             |
| წლის ზარალი                                          |          | -                     | -                                  | (8,344)             | (8,344)                     |
| სულ 2023 წლის სრული ზარალი                           |          | -                     | -                                  | (8,344)             | (8,344)                     |
| ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით         |          | 408,575               | -                                  | (114,505)           | 294,070                     |
| ოპერაციები მფლობელთან:                               |          |                       |                                    |                     |                             |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                             | 14       | 100,750               | -                                  | -                   | 100,750                     |
| გადახდილი კაპიტალი როგორც დაბალ<br>პროცენტიანი სესხი |          | -                     | 4,865                              | -                   | 4,865                       |
| სულ ტრანზაქციები მფლობელთან                          |          | 100,750               | 4,865                              | -                   | 105,615                     |
| სრული ზარალი:                                        |          |                       |                                    |                     |                             |
| წლის ზარალი                                          |          | -                     | -                                  | (96,767)            | (96,767)                    |
| სულ 2024 წლის სრული ზარალი                           |          | -                     | -                                  | (96,767)            | (96,767)                    |
| ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით         |          | 509,325               | 4,865                              | (211,272)           | 302,918                     |

შპს „თაბორი რიზორტის“

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

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

|                                                                                      | შენიშვნა  | 2024             | 2023            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|-----------------|
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                                      |           |                  |                 |
| მომწოდებლებისთვის გადახდილი თანხები (საქონლისა და მომსახურების გადასახადის ჩათვლით). |           | (4,367)          | (4,126)         |
| დაქირავებულ პირთათვის გადახდილი თანხები (საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით)            |           | (1,606)          | (1,366)         |
| შემოსავლების სამსახურიდან დაბრუნებული აქტივები                                       |           | 12,653           | 10,291          |
| სხვა გადასახადების გადახდა, მოგების გადასახადის გარდა                                |           | (275)            | (2,676)         |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავლის გადახდების მიღება                                      |           | 32               | 298             |
| <b>ოპერაციებში მიღებული ფულადი სახსრები</b>                                          |           | <b>6,437</b>     | <b>2,421</b>    |
| ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი                                                |           | (2,019)          | (1,961)         |
| <b>საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                       |           | <b>4,418</b>     | <b>460</b>      |
| <b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                                    |           |                  |                 |
| გადახდები ქონების მშენებლობისთვის (დღგ-ს ჩათვლით)                                    |           | (101,439)        | (63,048)        |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა (დღგ-ს ჩათვლით)                                         |           | (3,040)          | (1,779)         |
| არსებულ ერთობლივ საწარმოში კაპიტალური შენატანი                                       |           | (1,639)          | (219)           |
| შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან                                        |           | 83               | 53              |
| <b>საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                 |           | <b>(106,035)</b> | <b>(64,993)</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>                                       |           |                  |                 |
| მფლობელის კაპიტალური შენატანები                                                      | 14        | 101,550          | 64,500          |
| შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან                                                     |           | 42,431           | -               |
| ნასესხები სახსრების დაფარვა                                                          |           | (42,201)         | -               |
| <b>საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                       |           | <b>101,780</b>   | <b>64,500</b>   |
| ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე              |           | (121)            | (63)            |
| <b>ფულისა და ფულის ეკვივალენტების წმინდა შემცირება</b>                               |           | <b>(42)</b>      | <b>(96)</b>     |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში                                          | 13        | 63               | 159             |
| <b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს</b>                                        | <b>13</b> | <b>105</b>       | <b>63</b>       |

## **შპს „თაბორი რიზორტსი“**

### **ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

#### **1 შპს „თაბორი რიზორტსი“ და მისი საქმიანობა**

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს ბუღალტრული სტანდარტები) შესაბამისად, 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „თაბორი რიზორტსი“-ისთვის („კომპანია“).

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

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% მფლობელი იყო „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი“ (GTDF) და საბოლოო კონტროლს ახორციელებდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუ“. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი იყო უტა ივანიშვილი. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საკუთრების ცვლილებების შედეგად, რომლებიც მოხდა 2024 წლის დეკემბერში, უტა ივანიშვილმა ფლობდა 35%-ს აქციებიდან, ხოლო დარჩენილი 65%-ი ფლობდნენ თხუთმეტი ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი პირი, თითოეული ფლობდა საერთო აქციების 5%-ზე მეტს. კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია აწარმოებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც საჯაროდ არის ხელმისაწვდომი და სრულად შესაბამისა ფასს-ს.

**ძირითადი საქმიანობა.** კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის მაღალი კლასის ლუქს სასტუმრო Paragraph Tabori Resort & Golf, Autograph Collection in Tbilisi (თაბორის მთაზე), საქართველო, მშენებლობა და ოპერირება. ამ მიზნით, კომპანიამ შეიძინა მიწის ნაკვეთები და სასტუმროს, გოლფის კორტისა და სხვა შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის პროცესშია. შენობა, როგორც საინვესტიციო ქონება, გადაეცა სრულად მფლობელობაში არსებულ შვილობილ კომპანიას – შპს „პარაგრაფ თაბორი რიზორტსი“-ს, სასტუმრომ ოპერირება 2025 წლის სექტემბერში დაიწყო.

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

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

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

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

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

#### **2 კომპანიის საოპერაციო გარემო**

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

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



## 2 კომპანიის საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ განახორციელა არაერთი სამოქალაქო, კრიმინალური, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული რეფორმა რომლებმაც პოზიტიურად იმოქმედეს ქვეყნის საერთო საინვესტიციო კლიმატზე. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად.

**COVID-19.** 2020 წლის 12 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19 გლობალური პანდემია. პანდემიაზე საპასუხოდ საქართველოს მთავრობამ საპასუხო ზომებს მიმართა და შემოიღო რამდენიმე შეზღუდვა როგორიცაა კარანტინი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნესსაქმიანობის შეზღუდვები. ხსენებული შეზღუდვების ნაწილი შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა 2024 წლის 31 დეკემბრისათვის, კვლავ რჩება დაბალი რისკი რომ მთავრობმა დამატებითი შეზღუდვები დააწესონ 2025 წელს ვირუსის ახალი ვარიანტების გავრცელების გამო.

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

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

## 3 მომზადების საფუძველი

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

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

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

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

## შპს „თაბორი რიზორტის“

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

#### 3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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

უცხოურ ვალუტაში ნაშთების გადაანგარიშებისთვის შემდეგი ძირითადი საკურსო განაკვეთები იყო გამოყენებული:

|                     | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| აშშ დოლარი 1 = ლარი | 2.8068            | 2.6894            |
| ევრო 1 = ლარი       | 2.9306            | 2.9753            |

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

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

#### 4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

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

**ფუნქციონირებადობის დაშვება.** ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონირებადობის დაშვების საფუძველზე. ამ დაშვების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ იხელმძღვანელა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობით, მიმდინარე გეგმებით და ფინანსურ რესურსებზე წვდომით და გაანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა კომპანიის ოპერაციებზე. კომპანიამ დაასრულა სამშენებლო პროექტი და შენობის ოპერირების კონტროლი გადასცა სასტუმროს ოპერატორს – „Paragraph Tabori Resort“-ს. კომპანია იმუშავებს Marriott International-ის ბრენდქვეშ, რომელიც მაღალი კლასის აღიარებული ბრენდია და სავარაუდოდ მნიშვნელოვან წვლილს შეიტანს შემოსავლების ზრდაში. კომპანიას არ შექმნია სირთულეები ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებით რადგან მფლობელისგან მუდმივად იღებს ფინანსურ მხარდაჭერას. კომპანიის საწესდებო კაპიტალი კვლავ გაიზარდა ანგარიშგების შემდეგ პერიოდში (შენიშვნა 28).

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

**ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები.** ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად,

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

გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავენ კომპანიისთვის. გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

ძირითადი საშუალებების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 8 ათასი ლარით ზრდა ან 8 ათასი ლარით კლება (2023: 11 ათასი ლარით ზრდა ან 11 ათასი ლარით კლება).

**ძირითადი საშუალებების გაუფასურება.** აქტივები, რომლებიც ცვეთადია, გადაიხედება გაუფასურებაზე, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილებები მიუთითებს, რომ მათი საბალანსო ღირებულება შეიძლება აღარ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია იმ ოდენობით, რამდენითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება წარმოადგენს უდიდეს აქტივის სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები და გამოყენების ღირებულებას შორის. გაუფასურების შეფასების მიზნით, აქტივები ჯგუფდება იმ ყველაზე დაბალ დონეზე, სადაც ძირითადად დამოუკიდებელი სახსრების შემოსავლებია გენერირებული (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). არაფინანსური აქტივების (გუდივილის გარდა) ადრე აღიარებული გაუფასურებები გადაიხედება ყოველი სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს, მათი შესაძლო აღდგენის დასადგენად.

**საკუთარი მოხმარებისათვის გამოყენებული შენობების შეფასება შემოსავლის კაპიტალიზაციის მეთოდით.** კომპანიის შენობები ასახულია სამართლიან ღირებულებით, რაც ეფუძნება შპს „ეკოვისი-ს“ მიერ მომზადებულ ანგარიშებს. შენობების სპეციფიკიდან და შედარებადი საბაზრო მონაცემების სიმჭირიდან გამომდინარე, მათი სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შემოსავლის კაპიტალიზაციის მეთოდით, სადაც ღირებულება შეფასებულია მსგავსი ქონებიდან მოსალოდნელი საბაზრო საიჯარო შემოსავლების ნაკადებისა და კაპიტალიზაციის სარგებლის მიხედვით. აღნიშნული მეთოდი ითვალისწინებს შედარებადი ქონებით გენერირებულ შემოსავალს, რომელიც კაპიტალიზდება იმ ქონების ღირებულების განსასაზღვრად, რომელიც შეფასების ობიექტს წარმოადგენს.

სამართლიანი ღირებულების შეფასების საფუძველში არსებული ძირითადი დაშვებები დაკავშირებულია შესაძლო საბაზრო საიჯარო ტარიფებთან და შესაბამის დისკონტირების განაკვეთებთან. ეს შეფასებები რეგულარულად მოწმდება ფაქტურ საბაზრო სარგებლის მონაცემებთან, აგრეთვე კომპანიის მიერ განხორციელებულ რეალურ გარიგებებთან და ბაზარზე გამოქვეყნებულ მონაცემებთან შედარებით. გონივრულად შესაძლო ცვლილებების ზეგავლენა ამ დაშვებებში, სხვა ყველა ცვლადის უცვლელად შენარჩუნების პირობებში, აისახება ერთობლივ შეფასებებზე.

**5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება**

ქვემოთ მოცემული ახალი და გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2024 წლის 1 იანვარს:

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

**ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში განახლდა 2020 წლის 15**

შპს „თაბორი რიზორტსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

ივლის და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

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

ცვლილებებს არ აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

## 6 ახალი სააღრიცხვო განცხადებები

გამოცემულია გარკვეული ახალი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების ნაწილი, რომელთა სავალდებულო გამოყენება იწყება 2025 წლის 1 იანვრიდან ან მოგვიანებით, და რომელთა გამოყენება კომპანიას წინასწარ არ დაუწყია.

შესწორებები ბასს 21-ში, ვალუტის გაცვლითი უნარის შესაძლებლობის ნაკლებობა (გამოცემულია 2023 წლის 15 აგვისტოს და ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაცია და შეფასება - ფასს 9-ისა და ფასს 7-ის შესწორებები (გამოცემულია 2024 წლის 30 მაისს და ძალაში შედის 2026 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფასს 18 წარდგენა და ახსნა-განმარტება ფინანსურ ანგარიშგებებში (გამოცემულია 2024 წლის აპრილს და ძალაშია 2027 წლის პირველ იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფასს 19 შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: ახსნა-განმარტებები (გამოცემულია 2024 წლის 9 მაისს და ძალაშია 2027 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფასს 14, გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს)

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა – ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაში შესვლის თარიღი განსაზღვრია ბასსს-ს მიერ)).

ფასს-ის ანგარიშგების სტანდარტების წლიური გაუმჯობესებები (გამოცემულია 2024 წლის ივლისში და ძალაშია 2026 წლის 1 იანვრიდან).

ბუნებრივ ფაქტორებზე დამოკიდებული ელექტროენერგიის ხელშეკრულებები - ფასს 9-ისა და ფასს 7-ის შესწორებები (გამოცემულია 2024 წლის 18 დეკემბერს და ძალაშია 2026 წლის 1 იანვრიდან).

შესწორებები ფასს 19-ში შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: ახსნა-განმარტებები (გამოცემულია 2025 წლის 21 აგვისტოს და ძალაშია 2027 წლის 1 იანვრიდან).

ამჟამად კომპანია აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

## 7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

**შპს „თაბორი რიზორტსი“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)**

2024 წლის 31 დეკემბერს, დაკავშირებულ მხარეებთან დასაფარი ნაშთები იყო შემდეგი:

|                                                      | შენიშვნა | მნიშვნელოვანი<br>მეწილეები | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული<br>საწარმოები | სხვა<br>დაკავშირებული<br>მხარეები |
|------------------------------------------------------|----------|----------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან                        | 11       | -                          | -                                                 | 160,778                           |
| მოთხოვნები მარაგის გაყიდვიდან                        | 12       | -                          | 5                                                 | 259                               |
| ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებიდან                       | 12       | -                          | 71                                                | -                                 |
| მოთხოვნები გარანტიის მომსახურების<br>საკომისიოდან    | 12       | -                          | -                                                 | 255                               |
| მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების<br>გაყიდვიდან       | 12       | -                          | -                                                 | 327                               |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები                          | 13       | -                          | 8                                                 | -                                 |
| სესხები დაკავშირებული მხარეებიდან                    | 15       | (16,908)                   | -                                                 | -                                 |
| ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის                | 16       | -                          | (148)                                             | (20)                              |
| მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარის<br>ვალდებულებები | 16       | -                          | (8)                                               | -                                 |
| ვალდებულებები შეძენილი ძირითადი<br>საშუალებებიდან    | 16       | -                          | -                                                 | (17)                              |
| მართვის საზღაური და გადასახდელი<br>დარიცხვები        | 16       | (243)                      | (31)                                              | (94)                              |
| ერთობლივ საწარმოში კაპიტალის გაზრდის<br>ვალდებულება  | 16       | -                          | (1,334)                                           | -                                 |
| სხვა ვალდებულებები                                   | 16       | -                          | (19)                                              | (6)                               |

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

|                                                       | შენიშვნა | მნიშვნელოვანი<br>მეწილეები | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული<br>საწარმოები | სხვა<br>დაკავშირებული<br>მხარეები |
|-------------------------------------------------------|----------|----------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან                         | 11       | -                          | -                                                 | 153,640                           |
| ქონების მშენებლობისთვის გადახდილი<br>ავანსები         | 10       | -                          | 4                                                 | -                                 |
| მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის<br>გაზრდისათვის | 12       | 801                        | -                                                 | -                                 |
| მოთხოვნები მარაგის გაყიდვიდან                         | 12       | -                          | 2                                                 | 276                               |
| ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებიდან                        | 12       | -                          | -                                                 | 72                                |
| მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების<br>გაყიდვიდან        | 12       | -                          | -                                                 | 120                               |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები                           | 13       | -                          | 45                                                | -                                 |
| ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის                 | 16       | -                          | (140)                                             | (6)                               |
| ვალდებულებები შეძენილი ძირითადი<br>საშუალებებიდან     | 16       | -                          | (18)                                              | (17)                              |
| მართვის საზღაური და გადასახდელი<br>დარიცხვები         | 16       | (109)                      | (23)                                              | (112)                             |
| ერთობლივ საწარმოში კაპიტალის გაზრდის<br>ვალდებულება   | 16       | -                          | (41)                                              | -                                 |
| სხვა ვალდებულებები                                    | 16       | -                          | (4)                                               | (3)                               |

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

**შპს „თაბორი რიზორტსი“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)**

|                                                                      | შენიშვნა | მნიშვნელოვანი<br>მეწილეები | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული<br>საწარმოები | ერთობლივი<br>საწარმოები | სხვა<br>დაკავშირებული<br>მხარეები |
|----------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| საქმიანობის შედეგების წილი<br>ერთობლივ საწარმოში                     | 9        | -                          | -                                                 | (190)                   | -                                 |
| ფინანსური შემოსავალი იჯარაში<br>წმინდა ინვესტიციიდან                 | 11       | -                          | -                                                 | -                       | 19,848                            |
| მართვის საზღაური და დარიცხვები                                       | 17       | (900)                      | (326)                                             | -                       | (656)                             |
| მომსახურების დარიცხვის ხარჯი                                         | 17       | -                          | (163)                                             | -                       | (35)                              |
| მოკლევადიან იჯარებთან<br>დაკავშირებული ხარჯები                       | 17       | -                          | (21)                                              | -                       | -                                 |
| ტრასპორტირების ხარჯი                                                 | 17       | -                          | -                                                 | -                       | (31)                              |
| ბანკის საზღაური და საკომისიო<br>დარიცხვები                           | 17       | -                          | (2)                                               | -                       | -                                 |
| შემოსავალი გარანტიის მომსახურების<br>საკომისიოდან                    | 20       | -                          | -                                                 | -                       | (255)                             |
| სხვა არასაოპერაციო იჯარის<br>შემოსავალი                              | 20       | -                          | -                                                 | -                       | 2                                 |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი                                        | 20       | -                          | 6                                                 | -                       | 70                                |
| საპროცენტო ხარჯი არასაფინანსო<br>ინსტიტუტებისგან მიღებულ<br>სესხებზე | 22       | (135)                      | -                                                 | -                       | (47)                              |

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

|                                                      | შენიშვნა | მნიშვნელოვანი<br>მეწილეები | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული<br>საწარმოები | ერთობლივი<br>საწარმოები | სხვა<br>დაკავშირებული<br>მხარეები |
|------------------------------------------------------|----------|----------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| საქმიანობის შედეგების წილი<br>ერთობლივ საწარმოში     | 9        | -                          | -                                                 | (204)                   | -                                 |
| ფინანსური შემოსავალი იჯარაში<br>წმინდა ინვესტიციიდან | 11       | -                          | -                                                 | -                       | 16,680                            |
| მართვის საზღაური და დარიცხვები                       | 18       | (415)                      | (233)                                             | -                       | (369)                             |
| მომსახურების დარიცხვის ხარჯი                         | 18       | -                          | (254)                                             | -                       | (26)                              |
| მოკლევადიან იჯარებთან<br>დაკავშირებული ხარჯები       | 18       | -                          | (21)                                              | -                       | -                                 |
| მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები                    | 18       | -                          | -                                                 | -                       | (3)                               |
| წარმომადგენლობითი და მივლინების<br>ხარჯები           | 17       | -                          | -                                                 | -                       | (59)                              |
| სხვა ხარჯები                                         | 18       | -                          | 13                                                | -                       | -                                 |
| სხვა არასაოპერაციო იჯარის<br>შემოსავალი              | 21       | -                          | 118                                               | -                       | -                                 |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი                        | 21       | -                          | 8                                                 | -                       | 2                                 |
| წმინდა ზარალი ძირითადი<br>საშუალებების გასვლიდან     | 22       | -                          | -                                                 | -                       | 46                                |

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

|                                                      | 2024       | 2023       |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>მოკლევადიანი გასამრჯელოები:</i>                   |            |            |
| - ხელფასი                                            | 153        | 145        |
| - ბონუსები                                           | 51         | 38         |
| - ჯანმრთელობის დაზღვევა                              | 2          | 2          |
| - სახელწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი                 | 3          | -          |
| <b>სულ ძირითადი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება</b> | <b>209</b> | <b>185</b> |



## 8 ძირითადი საშუალებები

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

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

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

### სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| მანქანა-დანადგარები         | 5-15 წელი |
| ავტომობილები                | 5-8 წელი  |
| ავეჯი და მოწყობილობები      | 5-15 წელი |
| კომპიუტერები და აღჭურვილობა | 5-15 წელი |
| სხვა აქტივები               | 50 წლამდე |

**გაუფასურების ტესტი.** მენეჯმენტმა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოავლინა გაუფასურების ინდიკატორები და წინასწარი ანალიზის საფუძველზე დაადგინა, რომ ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდა მათი საბალანსო ღირებულებისგან. მენეჯმენტმა მიიღო გადაწყვეტილება, გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი ექსპერტის შპს „ეკოვისი-ს“ დაქირავებაზე, რათა განესაზღვრა ანაზღაურებადი ღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ექსპერტებმა ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (CGU) ანაზღაურებადი ღირებულება განსაზღვრეს როგორც უფრო მაღალი მნიშვნელობა შესაბამისი სამართლიანი ღირებულებისა გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით (FVLCD) და გამოყენების ღირებულებას (VIU) შორის.

VIU-ის დასადგენად ექსპერტებმა გამოიყენეს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (DCF) მეთოდი და შეფასება დააფუძნეს შემოსავლის მიდგომაზე, კერძოდ, ქონების ნეტო დღევანდელი ღირებულების მისაღებად გამოიყენეს 5-წლიანი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი. ვინაიდან შეფასებულია, რომ ქონება გააგრძელებს ფულადი ნაკადების გენერირებას პროგნოზირების პერიოდის შემდეგაც, ამ დროისთვის მისი ღირებულება („terminal value“) განისაზღვრა და დისკონტირდა დღევანდელ ღირებულებამდე.

შემოსავლის მიდგომამ (value in use) აჩვენა უარყოფითი შედეგი. შესაბამისად, ექსპერტებმა დაასკვნეს, რომ ქონების ანაზღაურებადი ღირებულება ტოლია მიწის საბაზრო ღირებულების.

|                                             | 31 დეკემბერი 2024 |          |
|---------------------------------------------|-------------------|----------|
|                                             | (გფგდბ)FVLCD      | გდ(VIU)  |
| ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული (CGU) | 100,161           | (38,613) |

სამართლიანი ღირებულების შეფასება კლასიფიცირდა მესამე დონის სამართლიან ღირებულებად, გამოყენებულ შეფასების მეთოდოლოგიაში ჩართული შეყვანილი მონაცემების საფუძველზე.

შპს „თაბორი რიზორტსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

მოდრაბები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

|                                        | მიწა         | შენობები | დანდგარები და აღჭურვილობა | აგევი და კომპიუტერები | სხვა დაუმთავრებელი მშენებლობა | სულ                                     |
|----------------------------------------|--------------|----------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>თვითღირებულება</b>                  |              |          |                           |                       |                               |                                         |
| <b>2023 წლის 1 იანვარს</b>             | <b>8,994</b> | <b>-</b> | <b>1,602</b>              | <b>1,002</b>          | <b>54</b>                     | <b>52 4,123 138,041 153,868</b>         |
| დამატებები                             | -            | -        | 61                        | 308                   | 1                             | 4 1,509 47,629 49,512                   |
| კაპიტალიზებული ნასესხებ                |              |          |                           |                       |                               |                                         |
| სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები   | -            | -        | -                         | -                     | -                             | - 2,088 2,088                           |
| გასვლები                               | -            | -        | -                         | -                     | (11)                          | - (7) (239) (257)                       |
| ჩამოწერები                             | -            | -        | -                         | (29)                  | -                             | - - (331) (360)                         |
| გადატანა იჯარის წმინდა ინვესტიციაში    | -            | -        | -                         | 13                    | (42)                          | - (3,633) (23,748) (27,410)             |
| <b>2023 წლის 31 დეკემბერს</b>          | <b>8,994</b> | <b>-</b> | <b>1,663</b>              | <b>1,294</b>          | <b>2</b>                      | <b>56 1,992 163,440 177,441</b>         |
| დამატებები                             | -            | -        | 50                        | 228                   | -                             | 11 422 72,005 72,716                    |
| კაპიტალიზებული ნასესხებ                |              |          |                           |                       |                               |                                         |
| სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები   | -            | -        | -                         | -                     | -                             | - - 1,745 1,745                         |
| გასვლები                               | -            | -        | -                         | -                     | -                             | - (46) (11) (57)                        |
| ჩამოწერები                             | -            | -        | -                         | -                     | -                             | - - (58) (58)                           |
| <b>2024 წლის 31 დეკემბერს</b>          | <b>8,994</b> | <b>-</b> | <b>1,713</b>              | <b>1,522</b>          | <b>2</b>                      | <b>67 2,368 273,121 251,787</b>         |
| <b>დაგროვილი ცვეთის ხარჯები</b>        |              |          |                           |                       |                               |                                         |
| 2023 წლის 1 იანვარს                    | -            | -        | (1,317)                   | (428)                 | -                             | (38) (84) - (1,867)                     |
| წლის ცვეთის ხარჯი                      | -            | -        | (8)                       | (93)                  | -                             | (1) (3) - (105)                         |
| ჩამოწერები                             | -            | -        | -                         | 29                    | -                             | - - - 29                                |
| <b>2023 წლის 31 დეკემბერს</b>          | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>(1,325)</b>            | <b>(492)</b>          | <b>-</b>                      | <b>(39) (87) - (1,943)</b>              |
| წლის ცვეთის ხარჯი                      | -            | -        | (15)                      | (54)                  | -                             | (1) (12) - (82)                         |
| <b>2024 წლის 31 დეკემბერს</b>          | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>(1,340)</b>            | <b>(546)</b>          | <b>-</b>                      | <b>(40) (99) - (2,025)</b>              |
| <b>დაგროვილი გაუფასურების ზარალები</b> |              |          |                           |                       |                               |                                         |
| 2023 წლის 1 იანვარს                    | -            | -        | (285)                     | (574)                 | -                             | (14) (1,502) (62,503) (64,878)          |
| <b>2023 წლის 31 დეკემბერს</b>          | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>(285)</b>              | <b>(574)</b>          | <b>-</b>                      | <b>(14) (1,502) (62,503) (64,878)</b>   |
| წლის გაუფასურების ზარალი               | -            | -        | (28)                      | (154)                 | -                             | (13) (752) (88,486) (89,435)            |
| გაუფასურების აღდგენა                   | -            | -        | 231                       | 454                   | -                             | - - 26 711                              |
| <b>2024 წლის 31 დეკემბერს</b>          | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>(82)</b>               | <b>(274)</b>          | <b>(2)</b>                    | <b>(27) (2,254) (150,963) (153,602)</b> |
| <b>საბალანსო ღირებულება</b>            |              |          |                           |                       |                               |                                         |
| <b>2023 წლის 1 იანვარს</b>             | <b>8,994</b> | <b>-</b> | <b>-</b>                  | <b>-</b>              | <b>54</b>                     | <b>- 2,537 75,538 87,123</b>            |
| <b>2023 წლის 31 დეკემბერს</b>          | <b>8,994</b> | <b>-</b> | <b>53</b>                 | <b>228</b>            | <b>2</b>                      | <b>3 403 100,937 110,620</b>            |
| <b>2024 წლის 31 დეკემბერს</b>          | <b>8,994</b> | <b>-</b> | <b>291</b>                | <b>702</b>            | <b>-</b>                      | <b>- 15 86,158 96,160</b>               |

## შპს „თაბორი რიზორტსი“

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

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

## 9 ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში

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

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

| საწარმოს სახელწოდება         | ძირითადი საქმიანობა              | ფლობილი წილის %   |                   | შეფასების მეთოდი |
|------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
|                              |                                  | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |                  |
| შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი“ | საბაგირო ტრანსპორტის მომსახურება | 33.0%             | 33.0%             | წილობრივი        |

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს ერთობლივ საწარმოში ინვესტიციების საბალანსო ღირებულების მოძრაობას:

|                                             | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>საბალანსო ღირებულება წლის დასაწყისში</b> | <b>10,305</b> | <b>10,278</b> |
| ზარალის წილი ერთობლივ საწარმოში             | (190)         | (204)         |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                    | 2,932         | 231           |
| <b>საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს</b>    | <b>13,047</b> | <b>10,305</b> |

ფინანსური ინფორმაციის შეჯამება ერთობლივი საწარმოსთვის შემდეგია:

| ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება                  | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| სულ გრძელვადიანი აქტივები                                     | 40,238            | 33,879            |
| სულ მიმდინარე აქტივები                                        | 3,422             | 1,556             |
| სულ მიმდინარე ვალდებულებები                                   | 4,121             | 4,206             |
| <b>მოგება ან ზარალის ანგარიშგების შეჯამება</b>                | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| წლის ზარალი                                                   | (575)             | (617)             |
| <b>სულ წლის სრული ზარალი</b>                                  | <b>(575)</b>      | <b>(617)</b>      |
| <b>ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება</b>       | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები   | (274)             | (172)             |
| საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები | (4,248)           | (245)             |
| წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან                | 4,700             | 295               |

## 10 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისათვის

|                                                                   | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ქონების მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები                        | 63,561            | 50,275            |
| ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის გადახდილი ავანსები              | 1,513             | 418               |
| <b>სულ გადახდილი ავანსები კაპიტალური დანახარჯებისთვის, წმინდა</b> | <b>65,074</b>     | <b>50,693</b>     |

**შპს „თაბორი რიზორტსი“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**10 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისათვის (გაგრძელება)**

კაპიტალური დანახარჯისათვის გაცემული ავანსების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

|                                                          | გაცემული<br>ავანსები ქონების<br>მშენებლობისთვის | გაცემული ავანსები<br>ძირითადი<br>საშუალებების<br>შემენისათვის | გაცემული<br>ავანსები სხვა<br>აქტივებისთვის | სულ           |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------|
| <b>საბალანსო ღირებულება 1 იანვარი 2023</b>               | <b>43,930</b>                                   | <b>1,201</b>                                                  | <b>-</b>                                   | <b>45,131</b> |
| დამატებები                                               | 30,033                                          | 1,764                                                         | 50                                         | 31,847        |
| აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან<br>მომსახურების მიღებისას | (21,208)                                        | (1,889)                                                       | (46)                                       | (23,143)      |
| გადატანა სხვა საგადასახადო აქტივებში                     | (2,480)                                         | (5)                                                           | (4)                                        | (2,489)       |
| გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება                      | -                                               | (653)                                                         | -                                          | (653)         |
| <b>საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2023</b>            | <b>50,275</b>                                   | <b>418</b>                                                    | <b>-</b>                                   | <b>50,693</b> |
| დამატებები                                               | 61,360                                          | 3,751                                                         | -                                          | 65,111        |
| აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან<br>მომსახურების მიღებისას | (41,047)                                        | (2,574)                                                       | -                                          | (43,621)      |
| გადატანა სხვა საგადასახადო აქტივებში                     | (7,027)                                         | (82)                                                          | -                                          | (7,109)       |
| <b>საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2024</b>            | <b>63,561</b>                                   | <b>1,513</b>                                                  | <b>-</b>                                   | <b>65,074</b> |

**11 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან**

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

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

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

2022 წლის იანვარში, კომპანიამ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ მიწის ნაწილის, შენობის და მოძრავი ქონების 2 წლით იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შეთანხმებული ვადა გახანგრძლივდა ერთი წლით, რამაც მოდიფიკაცია გამოიწვია. 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის შეთანხმებული ვადა კვლავ გახანგრძლივდა ერთი წლით, რამაც ასევე მოდიფიკაცია გამოიწვია. დამატებით, 2024 წლის 31 დეკემბერს, იჯარით გაცემული ქონებისთვის კომპანიის მიერ შეძენილი აქტივები გადავიდა ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნების კატეგორიაში.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

|                                                                     | 1 წელი         | 2 წელი   | 3 წელი   | 4 წელი   | 5 წელი   | 5 წელზე<br>მეტი | სულ            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------|----------|----------|----------|-----------------|----------------|
| <b>არადისკონტირებული ფინანსური იჯარის<br/>გადახდების მოთხოვნები</b> | <b>181,894</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>        | <b>181,894</b> |
| გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი                                | (21,116)       | -        | -        | -        | -        | -               | (21,116)       |
| <b>მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან</b>                                | <b>160,778</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>        | <b>160,778</b> |

შპს „თაბორი რიზორტსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

11 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან (გაგრძელება)

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

|                                                          | 1 წელი         | 2 წელი | 3 წელი | 4 წელი | 5 წელი | 5 წელზე მეტი | სულ            |
|----------------------------------------------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------------|----------------|
| არადისკონტირებული ფინანსური იჯარის გადახდების მოთხოვნები | 173,488        | -      | -      | -      | -      | -            | 173,488        |
| გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი                     | (19,848)       | -      | -      | -      | -      | -            | (19,848)       |
| <b>მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან</b>                     | <b>153,640</b> | -      | -      | -      | -      | -            | <b>153,640</b> |
|                                                          | <b>2024</b>    |        |        |        |        |              | <b>2023</b>    |
| ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან        | 20,293         |        |        |        |        |              | 16,680         |
| მოდIFIკაციის ზარალი                                      | (19,356)       |        |        |        |        |              | (17,222)       |

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

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

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნულის ტოლია (2023 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

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

|                                                                    | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:            |                |                |
| - შენობები                                                         | 132,129        | 127,376        |
| - ავეჯი და მოწყობილობები                                           | 10,653         | 10,533         |
| - მიწა                                                             | 974            | 4,789          |
| - კომპიუტერები და აღჭურვილობა                                      | 1,690          | 1,671          |
| - დანადგარები და აღჭურვილობა                                       | 4,850          | 963            |
| - ავტომობილები                                                     | 208            | 206            |
| - სხვა აქტივები                                                    | 10,274         | 8,102          |
| <b>სულ მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b> | <b>160,778</b> | <b>153,640</b> |

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

**შპს „თაბორი რიზორტისი“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**11 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან (გაგრძელება)**

უზრუნველყოფის ეფექტი 2024 წლის 31 დეკემბერს:

|                                                         | ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები |                                  | არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები |                                  |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
|                                                         | აქტივების საბალანსო ღირებულება     | უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება | აქტივების საბალანსო ღირებულება        | უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება |
| მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით: |                                    |                                  |                                       |                                  |
| - შენობები                                              | 132,129                            | 135,427                          | -                                     | -                                |
| - ავეჯი და მოწყობილობები                                | -                                  | -                                | 10,653                                | 4,037                            |
| - მიწა                                                  | 974                                | 1,034                            | -                                     | -                                |
| - კომპიუტერები და აღჭურვილობა                           | -                                  | -                                | 1,690                                 | 184                              |
| - დანადგარები და აღჭურვილობა                            | -                                  | -                                | 4,850                                 | 1,774                            |
| - ავტომობილები                                          | -                                  | -                                | 208                                   | 190                              |
| - სხვა აქტივები                                         | -                                  | -                                | 10,274                                | 9,480                            |
| <b>სულ</b>                                              | <b>133,103</b>                     | <b>136,461</b>                   | <b>27,675</b>                         | <b>15,665</b>                    |

უზრუნველყოფის ეფექტი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

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

**12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

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

|                                                           | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან                           | 2,549             | 2,549             |
| მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან               | 380               | 380               |
| მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან                           | 306               | 311               |
| მოთხოვნები გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან            | 255               | -                 |
| მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის        | 1                 | 801               |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში</b> | <b>3,536</b>      | <b>4,041</b>      |
| გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის                | 33                | 56                |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</b>                     | <b>3,569</b>      | <b>4,097</b>      |

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



## შპს „თაბორი რიზორტსი“

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

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

სხვა მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავსდება პირველ დონეში. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის ნულის ტოლია (2023 წლის 31 დეკემბრისთვის: ნული).

მოდრაობა გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

|                                                                                     | 2024      | 2023      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს</b>                                               | <b>56</b> | <b>52</b> |
| დამატებები                                                                          | 437       | 511       |
| გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა დაკავშირებული საქონლის და სერვისის მიღებისას | (447)     | (491)     |
| გადატანა სხვა საგადასახადო აქტივებში                                                | (13)      | (16)      |
| <b>საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს</b>                                            | <b>33</b> | <b>56</b> |

#### 13 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) ისინი ფლობილია საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „SPPI“-ს, და (ii) არ წარმოადგენს „FVTPL“-ს. მხოლოდ კანონმდებლობით მინიჭებული ფუნქციები, როგორიცაა bail-in-ის შესახებ კანონი გარკვეულ ქვეყნებში, არ ახდენს გავლენას SPPI ტესტზე, მანამდე სანამ, ის არ იქნება გათვალისწინებული საკონტრაქტო პირობებში, როცა ეს მახასიათებლები იქნება მიღებული მიუხედავად იმისა მოხდება თუ არა შემდგომ კანონმდებლობაში ცვლილება.

|                                        | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები            | 105               | 63                |
| <b>სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები</b> | <b>105</b>        | <b>63</b>         |

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფული და ფულის ეკვივალენტები თავსდება პირველ დონეში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისათვის 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია.

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით B (2023: B), Fitch-ის რეიტინგის სისტემით.

#### 14 საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 509,325 ათას ლარს, რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა ნულ ლარს (2023 წლის 31 დეკემბერს: 408,575 ათასი ლარი, რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა 801 ათას ლარს). 2024 წელს კომპანიამ მფლობელისგან მიიღო 101,550 ათასი ლარის ფულადი შენატანები (2023: 64,500 ათასი ლარი).

დამატებით გადახდილი კაპიტალი 4,865 ათასი ლარის ოდენობით აღირიცხა 2024 წელს სესხის თავდაპირველი აღიარებისას. ეს წარმოიშვა მფლობელი კომპანიისგან მიღებული სესხის შედეგად, რომელიც მიღებული იყო საბაზრო პროცენტული განაკვეთიდან დაბალი პროცენტით, ხოლო ხელშეკრულებით განსაზღვრულ და საბაზრო პროცენტულ განაკვეთებს შორის განსხვავება აღირიცხა როგორც კაპიტალის კომპონენტი.

#### 15 ნასესხები სახსრები

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

იმ ნასესხების სახსრების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ

## შპს „თაბორი რიზორტსი“

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

#### 15 ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი. კომპანიამ მოახდინა ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადია განსაკუთრებული აქტივის მშენებლობასთან. კაპიტალიზაციის განაკვეთი იყო 8.97% (2023: 10.63%).

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

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

|                                    | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან | 16,908            | -                 |
| ვადიანი სესხები                    | -                 | 21,622            |
| <b>სულ ნასესხები სახსრები</b>      | <b>16,908</b>     | <b>21,622</b>     |

კომპანიის სესხების ვალუტაში დენომინაცია შემდეგი იყო:

|                               | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| სესხები დენომინირებული:       |                   |                   |
| - აშშ დოლარში                 | 16,908            | -                 |
| - ევროში                      | -                 | 21,622            |
| <b>სულ ნასესხები სახსრები</b> | <b>16,908</b>     | <b>21,622</b>     |

|                               | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| საიდანაგ:                     |                   |                   |
| - გრძელვადიანი                | 16,908            | 19,958            |
| - მიმდინარე                   | -                 | 1,664             |
| <b>სულ ნასესხები სახსრები</b> | <b>16,908</b>     | <b>21,622</b>     |

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლი იყო.

2024 წლის ნოემბერში, საბანკო სესხი სრულად დაიფარა მფლობელი კომპანიის მიერ გაცემული ახალი სესხით. საბანკო სესხის დაფარვის შემდეგ, უზრუნველყოფის მოთხოვნები გაუქმდა.

მფლობელი კომპანიის მიერ გაცემული სესხის პროცენტულ განაკვეთი 4%-ია და დაფარვის თარიღი არის 2034 წლის 31 ოქტომბერი. თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია როგორც მომავალი ხელშეკრულებითი ფულადი ნაკადების მომენტალური ღირებულება, დისკონტირებული მსგავსი ფინანსური ინსტრუმენტის საბაზრო პროცენტული განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც მსგავს პირობებს ითვალისწინებს. სესხის ნომინალური ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის განსხვავება პირდაპირ აღირიცხება კაპიტალში, როგორც დამატებითი გადახდილი კაპიტალი, რაც ასახავს მფლობელი კომპანიისგან მიღებული დამატებითი სარგებლის ბუნებას არასაბაზრო პირობებში.

კომპანიის ვალდებულებების მოძრაობები, წარმოქმნილი ფინანსური საქმიანობიდან წარმოდგენილია შენიშვნა 24-ში.

**შპს „თაბორი რიზორტის“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები**

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

|                                                                   | 31 დეკემბერი 2023 | 31 დეკემბერი 2022 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის                             | 9,284             | 8,313             |
| ვალდებულებები ერთობლივი საწარმოს მიმართ კაპიტალის გასაზრდელად     | 1,334             | 41                |
| ძირითადი საშუალებების შეძენიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები         | 562               | 276               |
| მართვის საზღაური და გადასახდელი დარიცხვები                        | 368               | 244               |
| სხვა ვალდებულებები და კრედიტორები                                 | 194               | 109               |
| მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარის ვალდებულებები                 | 18                | 11                |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში</b> | <b>11,760</b>     | <b>8,994</b>      |
| დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები                    | 4                 | 10                |
| დარიცხული ხარჯები                                                 | 56                | 32                |
| <b>სულ სხვა ვალდებულებები</b>                                     | <b>60</b>         | <b>42</b>         |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</b>                          | <b>11,820</b>     | <b>9,036</b>      |

**17 ადმინისტრაციული ხარჯები**

|                                                     | შენიშვნა | 2024         | 2023         |
|-----------------------------------------------------|----------|--------------|--------------|
| სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგების გადასახადის გარდა | 19       | 2,890        | 2,329        |
| დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი              | 18       | 1,916        | 1,566        |
| მმართველობის მომსახურების საზღაური და ხარჯები       |          | 1,882        | 1,017        |
| კომუნალური ხარჯები                                  |          | 586          | 386          |
| დაზღვევის ხარჯი                                     |          | 336          | 361          |
| მომსახურებაზე დარიცხული ხარჯები                     |          | 244          | 349          |
| უსაფრთხოების ხარჯი                                  |          | 239          | 238          |
| ტრანსპორტირების ხარჯები                             |          | 120          | 147          |
| ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები                | 8        | 82           | 77           |
| პროფესიული მომსახურებები                            |          | 58           | 82           |
| ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა             |          | 48           | 86           |
| მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები                   |          | 37           | 254          |
| მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები         |          | 31           | 34           |
| ბანკის საკომისიოები და მომსახურების ხარჯები         |          | 27           | 21           |
| არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი         |          | -            | 52           |
| სხვა ხარჯები                                        |          | 47           | 149          |
| <b>სულ ადმინისტრაციული ხარჯები</b>                  |          | <b>8,543</b> | <b>7,148</b> |

**18 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი**

|                                                                  | 2024         | 2023         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>ასახულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:</b>                         |              |              |
| ხელფასები                                                        | 1,593        | 1,155        |
| ფულადი პრემიები დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის | 147          | 130          |
| ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა                               | 59           | 172          |
| სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი                              | 29           | 24           |
| დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები                             | 88           | 85           |
| <b>სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი</b>                | <b>1,916</b> | <b>1,566</b> |

**შპს „თაბორი რიზორტსი“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**19 სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგებიდან გადასახადის გარდა**

|                                                                  | 2024         | 2023         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| ასახულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:                                |              |              |
| ქონების გადასახადის ხარჯი                                        | 2,793        | 2,230        |
| მიწის გადასახადის ხარჯი                                          | 97           | 96           |
| სხვა საგადასახადო ხარჯები                                        | -            | 3            |
| <b>სულ სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგებიდან გადასახადის გარდა</b> | <b>2,890</b> | <b>2,329</b> |

**20 სხვა შემოსავალი**

|                                                | 2024       | 2023       |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| შემოსავალი გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან | 255        | -          |
| საიჯარო შემოსავლები                            | 2          | 118        |
| მომწოდებლებზე დარიცხული ჯარიმები               | -          | 10         |
| სხვა                                           | 73         | 10         |
| <b>სულ სხვა შემოსავალი</b>                     | <b>330</b> | <b>138</b> |

2024 წელს, კომპანიამ დააგირავა თავისი მოძრავი და უძრავი აქტივები, საკრედიტო ზოგადი ხელშეკრულების ფარგლებში, რომელიც დაიდო დაკავშირებულ მხარეებს – Cement Invest B.V. (ნიდერლანდები) – და „საქართველოს ბანკს“ შორის. აღნიშნული საკუთრების თავდებობა განხორციელდა იმ ფინანსური გარანტიის უზრუნველყოფის მიზნით, რომელიც კომპანიამ გასცა დაკავშირებული მხარის საკრედიტო ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად. ტრანზაქცია განხორციელდა დაკავშირებული მხარის საკრედიტო მდგომარეობის გაუმჯობესებისა და გარე ფინანსებზე ხელმისაწვდომობის უზრუნველსაყოფად.

**21 სხვა ზარალები, წმინდა**

|                                                                                          | შენიშვნა | 2024            | 2023            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|
| ზარალი ფინანსური იჯარის მოდიფიკაციიდან                                                   |          | (19,356)        | (17,222)        |
| კურსთაშორის სხვაობიდან (ზარალები)/შემოსულობები ფულად აქტივებზე და ვალდებულებებზე, წმინდა |          | (275)           | 132             |
| ზარალი უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან, შემცირებული შემოსულობებით                             |          | (122)           | (52)            |
| წმინდა შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გასვლიდან                                        |          | -               | (3)             |
| ზარალი ფინანსური იჯარის თავდაპირველი აღიარებიდან                                         | 11       | (9)             | -               |
| სხვა არასაოპერაციო ზარალები                                                              |          | 24              | -               |
| <b>სულ სხვა ზარალები, წმინდა</b>                                                         |          | <b>(19,738)</b> | <b>(17,145)</b> |

**22 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები, წმინდა**

|                                                                 |   | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| <b>ფინანსური ხარჯები:</b>                                       |   |                |                |
| საპროცენტო ხარჯი საბანკო ნასესხებ სახსრებზე                     |   | (1,563)        | (2,088)        |
| წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში სესხებზე                  |   | (195)          | (665)          |
| საპროცენტო ხარჯი არაფინანსური ინსტიტუტებიდან ნასესხებ სახსრებზე |   | (182)          | -              |
| <b>სულ ფინანსური ხარჯი</b>                                      |   | <b>(1,940)</b> | <b>(2,753)</b> |
| გამოკლებული: განსაკუთრებულ აქტივებზე                            | 8 | 1,745          | 2,088          |
| კაპიტალიზირებული ფინანსური ხარჯები                              |   |                |                |
| <b>სულ ფინანსური ხარჯები, წმინდა</b>                            |   | <b>(195)</b>   | <b>(665)</b>   |

## შპს „თაბორი რიზორტის“

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

#### 23 გათვალისწინებული მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები

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

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

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

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

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

|                                                    | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ძირითადი საშუალებები                               | -                 | 109,931           |
| სულ უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივები | -                 | 109,931           |

2024 წელს საბანკო სესხების სრულად დაფარვის შემდეგ, მათთან დაკავშირებული უზრუნველყოფა მოიხსნა.

დამატებით, 2023 წელს, ზემოთ აღნიშნული საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალებები თავდებობით დაიტვირთა Cement Invest B.V. (ნიდერლანდები) დაკავშირებულ მხარესთან დადებული ზოგადი საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში. გარანტიის ვალდებულება შეწყდა 2024 წლის ნოემბერში.

#### 24 ფინანსური რისკის მართვა

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

**24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**

და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

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

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

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

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

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

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

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

EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი.

მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ("EIR") ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოებულ მნიშვნელობას.

ხელმძღვანელობა მოდელირებას უკეთებს მთლიანი ვადის ECL-ს, რომელიცაა ზარალი რომელიც



**24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**

დგება ყველა შესაძლო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტის მთელი დარჩენილი პერიოდისათვის. 12 თვის ECL წარმოადგენს მთლიანი ვადის ECL-ის წილს რომელიც დგება ფინანსური ინსტრუმენტის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და შესაძლებელია 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღიდან, ან დარჩენილი მთლიანი პერიოდის ფინანსური ინსტრუმენტისთვის თუ ის ერთ წელზე ნაკლებსაა.

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

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

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

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

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

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

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

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

**შპს „თაბორი რიზორტსი“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**

გამოთვლასთან დაკავშირებით.

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

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

**სავალუტო რისკი.** სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიას აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

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

|                                       | 31 დეკემბერი 2024               |                                      |                                | 31 დეკემბერი 2023               |                                      |                                |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
|                                       | ფულადი<br>ფინანსური<br>აქტივები | ფულადი<br>ფინანსური<br>ვალდებულებები | წმინდა<br>საბალანსო<br>პოზიცია | ფულადი<br>ფინანსური<br>აქტივები | ფულადი<br>ფინანსური<br>ვალდებულებები | წმინდა<br>საბალანსო<br>პოზიცია |
| ქართული ლარი                          | 164,100                         | (2,680)                              | 161,420                        | 157,697                         | (956)                                | 156,741                        |
| აშშ დოლარი                            | 262                             | (20,900)                             | (20,638)                       | 12                              | (6,893)                              | (6,881)                        |
| ევრო                                  | 31                              | (5,085)                              | (5,054)                        | 23                              | (22,766)                             | (22,743)                       |
| დიდი ბრიტანეთის<br>გირვანქა სტერლინგი | 25                              | (3)                                  | 22                             | 12                              | (1)                                  | 11                             |
| <b>სულ</b>                            | <b>164,418</b>                  | <b>(28,668)</b>                      | <b>135,750</b>                 | <b>157,744</b>                  | <b>(30,616)</b>                      | <b>127,128</b>                 |

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

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

|                                                        | 2024    | 2023    |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|
| აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით                           | (2,064) | (688)   |
| აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით                         | 2,064   | 688     |
| ევროს გამყარება 10%-ით                                 | (505)   | (2,274) |
| ევროს გაუფასურება 10%-ით                               | 505     | 2,274   |
| დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გამყარება 10%-ით   | 2       | 1       |
| დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გაუფასურება 10%-ით | (2)     | (1)     |

**საპროცენტო განაკვეთის რისკი.** კომპანიას აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამოიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას.

ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

**შპს „თაბორი რიზორტსი“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**

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

|                                                                   | მოთხოვნამდე ან 1<br>თვეზე ნაკლები | 1-დან 3<br>თვემდე | 3-დან 12 12<br>თვემდე | 12 თვიდან 5<br>წლამდე | 5 წელზე<br>მეტე | სულ            |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|----------------|
| <b>2024 წლის 31 დეკემბრის</b>                                     |                                   |                   |                       |                       |                 |                |
| სულ ფინანსური აქტივები                                            | 3,640                             | -                 | 160,778               | -                     | -               | 164,418        |
| სულ ფინანსური ვალდებულებები                                       | (11,760)                          | -                 | -                     | (7,316)               | (9,592)         | (28,668)       |
| <b>წმინდა საპროცენტო განაკვეთის<br/>მგრძნობელობის განსხვავება</b> | <b>(8,120)</b>                    | <b>-</b>          | <b>160,778</b>        | <b>(7,316)</b>        | <b>(9,592)</b>  | <b>135,750</b> |
| <b>2023 წლის 31 დეკემბრის</b>                                     |                                   |                   |                       |                       |                 |                |
| სულ ფინანსური აქტივები                                            | 4,104                             | -                 | 153,640               | -                     | -               | 157,744        |
| სულ ფინანსური ვალდებულებები                                       | (8,994)                           | -                 | (1,664)               | (9,345)               | (10,613)        | (30,616)       |
| <b>წმინდა საპროცენტო განაკვეთის<br/>მგრძნობელობის განსხვავება</b> | <b>(4,890)</b>                    | <b>-</b>          | <b>151,976</b>        | <b>(9,345)</b>        | <b>(10,613)</b> | <b>127,128</b> |

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

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

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

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. დაფარვის ვადის ცხრილებში მოცემული თანხები არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

|                                                                                   | მოთხოვნამდე ან 1<br>თვეზე ნაკლები | 1-დან 6<br>თვემდე | 3-დან 12 12<br>თვემდე | 12 თვიდან 5<br>წლამდე | 5 წელზე<br>მეტე | სულ           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|---------------|
| <b>ვალდებულებები 2024 წლის 31<br/>დეკემბრის თარიღით</b>                           |                                   |                   |                       |                       |                 |               |
| ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)                                                  | 153                               | 141               | 656                   | 10,318                | 15,926          | 27,194        |
| სავაჭრო და სხვა ფინანსური<br>ვალდებულებები (შენიშვნა 16)                          | 11,760                            | -                 | -                     | -                     | -               | 11,760        |
| <b>სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის<br/>ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები</b> | <b>11,913</b>                     | <b>141</b>        | <b>656</b>            | <b>10,318</b>         | <b>15,926</b>   | <b>38,954</b> |
| <b>ვალდებულებები 2023 წლის 31<br/>დეკემბრის თარიღით</b>                           |                                   |                   |                       |                       |                 |               |
| ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)                                                  | 158                               | 306               | 3,093                 | 14,554                | 12,037          | 30,148        |
| სავაჭრო და სხვა ფინანსური<br>ვალდებულებები (შენიშვნა 16)                          | 8,994                             | -                 | -                     | -                     | -               | 8,994         |
| <b>სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის<br/>ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები</b> | <b>9,152</b>                      | <b>306</b>        | <b>3,093</b>          | <b>14,554</b>         | <b>12,037</b>   | <b>39,142</b> |

## შპს „თაბორი რიზორტსი“

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

#### 25 კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზნები კაპიტალის მართვისას არის კომპანიის უნარის დაცვა, რომ გააგრძელოს საქმიანობა, რათა უზრუნველყოს მფლობელისთვის სარგებელი და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის და შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა კაპიტალის ღირებულების შესამცირებლად. კაპიტალის სტრუქტურის შესანარჩუნებლად ან შესწორების მიზნით, კომპანიას შეუძლია შეცვალოს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები სესხის შემცირების მიზნით. კაპიტალის ოდენობა, რომელსაც კომპანია ფლობდა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 302,207 ათას ლარს (2023 წლის 31 დეკემბერი: 294,070 ათასი ლარი).

ამ ინდუსტრიაში მყოფი სხვა კომპანიების შესაბამისად, კომპანია ახორციელებს კაპიტალის მონიტორინგს ლევერიჯის კოეფიციენტზე დაყრდნობით.

ეს კოეფიციენტები გამოითვლება შემდეგნაირად:

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

#### ა) ლევერიჯის კოეფიციენტები

ლევერიჯის კოეფიციენტები შემდეგი იყო:

|                                               | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| წმინდა ვალი                                   | 16,803            | 21,559            |
| სულ საკუთარი კაპიტალი                         | 302,918           | 294,070           |
| <b>მთლიანი კაპიტალი</b>                       | <b>319,721</b>    | <b>315,629</b>    |
| <b>ლევერიჯის კოეფიციენტები:</b>               |                   |                   |
| წმინდა ვალი შეფარდებული სულ საკუთარ კაპიტალზე | 5.5%              | 7.3%              |
| წმინდა ვალი შეფარდებული მთლიან კაპიტალზე      | 5.3%              | 6.8%              |

#### (ბ) წმინდა ვალის შეჯერება:

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის მოძრაობის ანალიზი წარდგენილი პერიოდებისთვის.

|                                       | გამოკლებული:<br>ნასესხები ფული და ფულის<br>სახსრები ეკვივალენტები |              |  | სულ           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------|--|---------------|
| <b>წმინდა ვალი, 1 იანვარი 2023</b>    | <b>20,830</b>                                                     | <b>(159)</b> |  | <b>20,671</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები</b>                |                                                                   |              |  |               |
| შემოსულობები სესხებიდან               | -                                                                 | 33           |  | 33            |
| სესხის გადახდა                        | -                                                                 | -            |  | -             |
| გადახდილი პროცენტი                    | (1,961)                                                           | -            |  | (1,961)       |
| <b>არაფულადი მოძრაობა</b>             |                                                                   |              |  |               |
| დარიცხული პროცენტი                    | 2,088                                                             | -            |  | 2,088         |
| უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები  | 665                                                               | 63           |  | 728           |
| <b>წმინდა ვალი, 31 დეკემბერი 2023</b> | <b>21,622</b>                                                     | <b>(63)</b>  |  | <b>21,559</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები</b>                |                                                                   |              |  |               |
| შემოსულობები სესხებიდან               | 42,431                                                            | -            |  | 42,431        |
| სესხის გადახდა                        | (42,201)                                                          | (163)        |  | (42,364)      |
| დარიცხული პროცენტი                    | (1,745)                                                           | -            |  | (1,745)       |
| <b>არაფულადი მოძრაობა</b>             |                                                                   |              |  |               |
| გადახდილი პროცენტი                    | (2,019)                                                           | -            |  | (2,019)       |
| კაპიტალში გადახდილი                   | (4,865)                                                           | -            |  | (4,865)       |
| უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები  | 195                                                               | 121          |  | 316           |
| <b>წმინდა ვალი, 31 დეკემბერი 2024</b> | <b>16,908</b>                                                     | <b>(105)</b> |  | <b>16,803</b> |

**26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით**

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

**27 რეალური ღირებულების გამჟღავნება**

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება არის მე-3 დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

*აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც გამჟღავნებულია.*

იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

|                                                 | 31 დეკემბერი 2024               |                                 |                                 |                         | 31 დეკემბერი 2023               |                                 |                                 |                         |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
|                                                 | დონე 1<br>რეალური<br>ღირებულება | დონე 2<br>რეალური<br>ღირებულება | დონე 3<br>რეალური<br>ღირებულება | საბალანსო<br>ღირებულება | დონე 1<br>რეალური<br>ღირებულება | დონე 2<br>რეალური<br>ღირებულება | დონე 3<br>რეალური<br>ღირებულება | საბალანსო<br>ღირებულება |
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                       |                                 |                                 |                                 |                         |                                 |                                 |                                 |                         |
| - სავაჭრო და სხვა<br>ფინანსური მოთხოვნები       | -                               | -                               | 3,536                           | 3,536                   | -                               | -                               | 4,041                           | 4,041                   |
| - მოთხოვნები ფინანსური<br>იჯარიდან              | -                               | -                               | 160,778                         | 160,778                 | -                               | -                               | 153,640                         | 153,640                 |
| - ფული და ფულის<br>ეკვივალენტები                | -                               | 105                             | -                               | 105                     | -                               | 63                              | -                               | 63                      |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>                   | <b>-</b>                        | <b>105</b>                      | <b>164,314</b>                  | <b>164,419</b>          | <b>-</b>                        | <b>63</b>                       | <b>157,681</b>                  | <b>157,744</b>          |
| <b>ფინანსური<br/>ვალდებულებები</b>              |                                 |                                 |                                 |                         |                                 |                                 |                                 |                         |
| - ნასესხები სახსრები                            | -                               | 16,908                          | -                               | 16,908                  | -                               | 21,622                          | -                               | 21,622                  |
| - სავაჭრო და სხვა<br>ფინანსური<br>ვალდებულებები | -                               | -                               | 11,760                          | 11,760                  | -                               | -                               | 8,994                           | 8,994                   |
| <b>სულ ფინანსური<br/>ვალდებულებები</b>          | <b>-</b>                        | <b>16,908</b>                   | <b>11,760</b>                   | <b>28,668</b>           | <b>-</b>                        | <b>21,622</b>                   | <b>8,994</b>                    | <b>30,616</b>           |

## 27 რეალური ღირებულების გამყდავლება (გაგრძელება)

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

**ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები.** ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღება მოსალოდნელია, დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტების საკრედიტო რისკზე.

**ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები.** განსაზღვრული დაფარვის ვადი მქონე ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ.

## 28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

**ოპერაციები მფლობელთან.** ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა და თანხის შეტანა მფლობელის მიერ მოხდა ფულადი სახით, 101,624 ათასი ლარის ოდენობით.

**შვილობილი:** 2025 წლის ივნისში კომპანიამ მშობელი კომპანიისგან (GTDF) შეიძინა შვილობილი კომპანია - პარაგრაფ თაბორი რიზორტსი.

### შენატანები კაპიტალში:

- კომპანიამ ერთობლივ საწარმოში განახორციელა 1,546 ათასი ლარის ოდენობის კაპიტალური შენატანი ნაღდი ფულის ფორმით.
- კომპანიამ შვილობილ კომპანიაში განახორციელა 8,550 ათასი ლარის ოდენობის კაპიტალური შენატანი ნაღდი ფულის ფორმით.

**ოპერაციების დაწყება:** კომპანიამ დაასრულა მშენებლობის ფაზა, ხოლო მისმა შვილობილმა კომპანიამ 2025 წლის სექტემბერში დაიწყო სასტუმროს საწყისი ოპერაციების განხორციელება.

შპს „თაბორი რიზორტსი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი  
ფინანსური ანგარიშგება და  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2024 წლის 31 დეკემბერი

ბიჭიაძე ირაკლი



## შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

|                                                              |   |
|--------------------------------------------------------------|---|
| ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....                      | 1 |
| მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება ..... | 2 |
| საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....              | 3 |
| ფულადი ნაკადები ანგარიშგება.....                             | 4 |

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები:

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

ივანე ივანე

## დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „თაბორი რიზორტის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

### ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „თაბორი რიზორტის“ („კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

### რისი აუდიტი ჩავატარეთ

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების შესახებ ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს არსებით სააღრიცხვო პოლიტიკებს და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

### მოსაზრების საფუძველი

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

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

### დამოუკიდებლობა

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

### ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა

პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს, შეუძლია თუ არა კომპანიას განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების

შპს ფრანსუოთერპაუსკუპერს საქართველო

King David ბიზნეს ცენტრი, მე-7 სართული, მ. ალექსიძის ქუჩა #12, თბილისი 0171, საქართველო

ტელ.: +995 (32) 250 80 50,

www.pwc.com/

*ხუროთი*



გამქდავენებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური ალტერნატივა.მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

#### აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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



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

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

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

27 ნოემბერი 2025

თბილისი, საქართველო

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო  
King David ბიზნეს ცენტრი, მე-7 სართული, მ. ალექსიძის ქუჩა #12, თბილისი 0171, საქართველო  
ტელ.: +995 (32) 250 80 50,  
[www.pwc.com/](http://www.pwc.com/)

ნიკოლოზ თევზაძე



შპს „თაბორი რიზორტსი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

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

შენიშვნა 31 დეკემბერი 2024 31 დეკემბერი 2023

**აქტივები**

|                                                |    |                |                |
|------------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                   |    |                |                |
| ძირითადი საშუალებები                           |    |                |                |
| ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში                | 8  | 96,160         | 110,620        |
| კაპიტალური დანახარჯებისთვის გადახდილი ავანსები | 9  | 13,047         | 10,305         |
| სულ გრძელვადიანი აქტივები                      | 10 | 65,074         | 50,693         |
|                                                |    | <b>174,281</b> | <b>171,618</b> |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>                   |    |                |                |
| ფინანსური იჯარის მოთხოვნები                    |    |                |                |
| მარაგები                                       | 11 | 160,778        | 153,640        |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                     |    | 153            | 149            |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები                    | 12 | 3,569          | 4,097          |
| სულ მოკლევადიანი აქტივები                      | 13 | 105            | 63             |
|                                                |    | <b>164,605</b> | <b>157,949</b> |
| <b>სულ აქტივები</b>                            |    | <b>338,886</b> | <b>329,567</b> |

**საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები**

|                              |    |                |                |
|------------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>საკუთარი კაპიტალი</b>     |    |                |                |
| საწესდებო კაპიტალი           |    |                |                |
| დამატებით გადახდილი კაპიტალი | 14 | 509,325        | 408,575        |
| დაგროვილი ზარალი             | 14 | 4,865          | -              |
| სულ საკუთარი კაპიტალი        |    | (211,272)      | (114,505)      |
|                              |    | <b>302,918</b> | <b>294,070</b> |

**ვალდებულებები**

|                                               |    |                |                |
|-----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>             |    |                |                |
| ნასესხები სახსრები                            |    |                |                |
| სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები                | 15 | 16,908         | 19,958         |
|                                               |    | <b>16,908</b>  | <b>19,958</b>  |
| <b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>             |    |                |                |
| ნასესხები სახსრები                            |    |                |                |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                 | 15 | -              | 1,664          |
| სხვა საგადასახადო ვალდებულებები               | 16 | 11,820         | 9,036          |
| სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები                |    | 7,240          | 4,839          |
|                                               |    | <b>19,060</b>  | <b>15,539</b>  |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>                      |    | <b>35,968</b>  | <b>35,497</b>  |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b> |    | <b>338,886</b> | <b>329,567</b> |

დამტკიცებულია და ხელმოწერილია 2025 წლის 27 ნოემბერს.

გიორგი თორაძე  
დირექტორი

დავით ლიპარტია  
ჯგუფის ფინანსების დირექტორი

5-29 გერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

*ხელმოწერა*

შპს „თაბორი რიზორტსი“

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

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

|                                                                                      | შენიშვნა | 2024            | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|----------------|
| ფინანსური იჯარის შემოსავალი                                                          | 11       | 20,293          | 16,680         |
| სხვა შემოსავალი                                                                      | 20       | 330             | 138            |
| ადმინისტრაციული ხარჯები                                                              | 17       | (8,543)         | (7,148)        |
| ძირითადი საშუალებების გაუფასურება                                                    | 8        | (88,724)        | -              |
| სხვა ზარალები, წმინდა                                                                | 21       | (19,738)        | (17,145)       |
| <b>საოპერაციო ზარალი</b>                                                             |          | <b>(96,382)</b> | <b>(7,475)</b> |
| ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები, წმინდა                                              | 22       | (195)           | (665)          |
| საქმიანობის შედეგების წილი წილობრივი მეთოდის გამოყენებით აღრიცხულ ერთობლივ საწარმოში | 9        | (190)           | (204)          |
| <b>ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე</b>                                        |          | <b>(96,767)</b> | <b>(8,344)</b> |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                                            |          | -               | -              |
| <b>წლის ზარალი</b>                                                                   |          | <b>(96,767)</b> | <b>(8,344)</b> |
| <b>წლის სხვა სრული შემოსავალი</b>                                                    |          | <b>-</b>        | <b>-</b>       |
| <b>სულ წლის მთლიანი სრული ზარალი</b>                                                 |          | <b>(96,767)</b> | <b>(8,344)</b> |

5-29 გერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

*ლევან თევზაძე*

შპს „თაბორი რიზორტსი“

საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

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

|                                                      | შენიშვნა | საწესდებო<br>კაპიტალი | დამატებით<br>გადახდილი<br>კაპიტალი | დაგროვილი<br>ზარალი | სულ<br>საკუთარი<br>კაპიტალი |
|------------------------------------------------------|----------|-----------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| ნაშთი 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით               |          | 343,575               | -                                  | (106,161)           | 237,414                     |
| ოპერაციები მფლობელთან:<br>საწესდებო კაპიტალის ზრდა   | 14       | 65,000                | -                                  | -                   | 65,000                      |
| სულ ტრანზაქციები მფლობელთან                          |          | 65,000                | -                                  | -                   | 65,000                      |
| სრული ზარალი:<br>წლის ზარალი                         |          | -                     | -                                  | (8,344)             | (8,344)                     |
| სულ 2023 წლის სრული ზარალი                           |          | -                     | -                                  | (8,344)             | (8,344)                     |
| ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით         |          | 408,575               | -                                  | (114,505)           | 294,070                     |
| ოპერაციები მფლობელთან:<br>საწესდებო კაპიტალის ზრდა   | 14       | 100,750               | -                                  | -                   | 100,750                     |
| გადახდილი კაპიტალი როგორც დაბალ<br>პროცენტუანი სესხი |          | -                     | 4,865                              | -                   | 4,865                       |
| სულ ტრანზაქციები მფლობელთან                          |          | 100,750               | 4,865                              | -                   | 105,615                     |
| სრული ზარალი:<br>წლის ზარალი                         |          | -                     | -                                  | (96,767)            | (96,767)                    |
| სულ 2024 წლის სრული ზარალი                           |          | -                     | -                                  | (96,767)            | (96,767)                    |
| ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის<br>მდგომარეობით         |          | 509,325               | 4,865                              | (211,272)           | 302,918                     |

5-29 გერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

*ხუგო იუზო*



## შპს „თაზორი რიზორტსი“

## ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

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

|                                                                                      | შენიშვნა  | 2024             | 2023            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|-----------------|
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                                      |           |                  |                 |
| მომწოდებლებისთვის გადახდილი თანხები (საქონლისა და მომსახურების გადასახადის ჩათვლით). |           | (4,367)          | (4,126)         |
| დაქირავებულ პირთათვის გადახდილი თანხები (საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით)            |           | (1,606)          | (1,366)         |
| შემოსავლების სამსახურიდან დაბრუნებული აქტივები                                       |           | 12,653           | 10,291          |
| სხვა გადასახადების გადახდა, მოგების გადასახადის გარდა                                |           | (275)            | (2,676)         |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავლის გადახდების მიღება                                      |           | 32               | 298             |
| <b>ოპერაციებში მიღებული ფულადი სახსრები</b>                                          |           | <b>6,437</b>     | <b>2,421</b>    |
| ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი                                                |           | (2,019)          | (1,961)         |
| <b>საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                       |           | <b>4,418</b>     | <b>460</b>      |
| <b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                                    |           |                  |                 |
| გადახდები ქონების მშენებლობისთვის (დღგ-ს ჩათვლით)                                    |           | (101,439)        | (63,048)        |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა (დღგ-ს ჩათვლით)                                         |           | (3,040)          | (1,779)         |
| არსებულ ერთობლივ საწარმოში კაპიტალური შენატანი                                       |           | (1,639)          | (219)           |
| შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან                                        |           | 83               | 53              |
| <b>საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                 |           | <b>(106,035)</b> | <b>(64,993)</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>                                       |           |                  |                 |
| მფლობელის კაპიტალური შენატანები                                                      | 14        | 101,550          | 64,500          |
| შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან                                                     |           | 42,431           | -               |
| ნასესხები სახსრების დაფარვა                                                          |           | (42,201)         | -               |
| <b>საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                       |           | <b>101,780</b>   | <b>64,500</b>   |
| ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე              |           | (121)            | (63)            |
| <b>ფულისა და ფულის ეკვივალენტების წმინდა შემცირება</b>                               |           | <b>(42)</b>      | <b>(96)</b>     |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში                                          | 13        | 63               | 159             |
| <b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს</b>                                        | <b>13</b> | <b>105</b>       | <b>63</b>       |

5-29 გერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

## **შპს „თაბორი რიზორტსი“**

### **ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

## **1 შპს „თაბორი რიზორტსი“ და მისი საქმიანობა**

ეს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს ბუღალტრული სტანდარტები) შესაბამისად, 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის შპს „თაბორი რიზორტსი“-ისთვის („კომპანია“).

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

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% მფლობელი იყო „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი“ (GTDF) და საბოლოო კონტროლს ახორციელებდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუ“. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი იყო უტა ივანიშვილი. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საკუთრების ცვლილებების შედეგად, რომლებიც მოხდა 2024 წლის დეკემბერში, უტა ივანიშვილმა ფლობდა 35%-ს აქციებიდან, ხოლო დარჩენილი 65%-ი ფლობდნენ თხუთმეტი ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი პირი, თითოეული ფლობდა საერთო აქციების 5%-ზე მეტს. კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია აწარმოებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც საჯაროდ არის ხელმისაწვდომი და სრულად შეესაბამება ფასს-ს.

**ძირითადი საქმიანობა.** კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის მაღალი კლასის ლუქს სასტუმრო Paragraph Tabori Resort & Golf, Autograph Collection in Tbilisi (თაბორის მთაზე), საქართველო, მშენებლობა და ოპერირება. ამ მიზნით, კომპანიამ შეიძინა მიწის ნაკვეთები და სასტუმროს, გოლფის კორტისა და სხვა შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის პროცესშია. შენობა, როგორც საინვესტიციო ქონება, გადაეცა სრულად მფლობელობაში არსებულ შვილობილ კომპანიას – შპს „პარაგრაფ თაბორი რიზორტსი“-ს, სასტუმრომ ოპერირება 2025 წლის სექტემბერში დაიწყო.

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

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

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

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

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

## **2 კომპანიის საოპერაციო გარემო**

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

**ადგილობრივი გარემო.** განვითარებადი ეკონომიკები, როგორიცაა საქართველო, სწრაფი ცვალებადობით ხასიათდება და მოწყვლადია გლობალური ბაზრის მდგომარეობის და ეკონომიკური ვარდენების მიმართ. შედეგად, საქართველოში საქმიანობა უკავშირდება გარკვეულ რისკებს რომლებიც როგორც წესი არ ასოცირდება განვითარებულ ბაზრებთან. მიუხედავად ამისა, ბოლო რამდენიმე წლის



## 2 კომპანიის საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ განახორციელა არაერთი სამოქალაქო, კრიმინალური, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული რეფორმა რომლებმაც პოზიტიურად იმოქმედეს ქვეყნის საერთო საინვესტიციო კლიმატზე. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდიწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად.

**COVID-19.** 2020 წლის 12 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19 გლობალური პანდემია. პანდემიაზე საპასუხოდ საქართველოს მთავრობამ საპასუხო ზომებს მიმართა და შემოიღო რამდენიმე შეზღუდვა როგორც კარანტინი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნესსაქმიანობის შეზღუდვები. ხსენებული შეზღუდვების ნაწილი შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა 2024 წლის 31 დეკემბრისათვის, კვლავ რჩება დაბალი რისკი რომ მთავრობებმა დამატებითი შეზღუდვები დააწესონ 2025 წელს ვირუსის ახალი ვარიანტების გავრცელების გამო.

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

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

## 3 მომზადების საფუძველი

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

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

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

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



### 3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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

უცხოურ ვალუტაში ნაშთების გადაანგარიშებისთვის შემდეგი ძირითადი საკუროს განაკვეთები იყო გამოყენებული:

|                     | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| აშშ დოლარი 1 = ლარი | 2.8068            | 2.6894            |
| ევრო 1 = ლარი       | 2.9306            | 2.9753            |

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

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

### 4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

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

**ფუნქციონირებადობის დაშვება.** ხელმძღვანელობამ ეს ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონირებადობის დაშვების საფუძველზე. ამ დაშვების გაკეთებისას ხელმძღვანელობამ იხელმძღვანელა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობით, მიმდინარე გეგმებით და ფინანსურ რესურსებზე წვდომით და გაანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა კომპანიის ოპერაციებზე. კომპანიამ დაასრულდა სამშენებლო პროექტი და შენობის ოპერირების კონტროლი გადასცა სასტუმროს ოპერატორს – „Paragraph Tabori Resort“-ს. კომპანია იმუშავებს Marriott International-ის ბრენდქვეშ, რომელიც მაღალი კლასის აღიარებული ბრენდია და სავარაუდოდ მნიშვნელოვან წვლილს შეიტანს შემოსავლების ზრდაში. კომპანიას არ შეეძინა სირთულეები ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებით რადგან მფლობელისგან მუდმივად იღებს ფინანსურ მხარდაჭერას. კომპანიის საწესდებო კაპიტალი კვლავ გაიზარდა ანგარიშგების შემდეგ პერიოდში (შენიშვნა 28).

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

**ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები.** ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად,

*Handwritten signature*



შპს „თაბორი რიზორტის“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

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

გამოყენებისას მოიხმარება. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავენ კომპანიისთვის. გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

ძირითადი საშუალებების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 8 ათასი ლარით ზრდა ან 8 ათასი ლარით კლება (2023: 11 ათასი ლარით ზრდა ან 11 ათასი ლარით კლება).

**ძირითადი საშუალებების გაუფასურება.** აქტივები, რომლებიც ცვეთადია, გადაიხედება გაუფასურებაზე, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილებები მიუთითებს, რომ მათი საბალანსო ღირებულება შეიძლება აღარ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია იმ ოდენობით, რამდენითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება წარმოადგენს უდიდეს აქტივის სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები და გამოყენების ღირებულებას შორის. გაუფასურების შეფასების მიზნით, აქტივები ჯგუფდება იმ ყველაზე დაბალ დონეზე, სადაც ძირითადად დამოუკიდებელი სახსრების შემოსავლებია გენერირებული (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) ადრე აღიარებული გაუფასურებები გადაიხედება ყოველი სააღრიცხვო პერიოდის ბოლოს, მათი შესაძლო აღდგენის დასადგენად.

**საკუთარი მოხმარებისათვის გამოყენებული შენობების შეფასება შემოსავლის კაპიტალიზაციის მეთოდით.** კომპანიის შენობები ასახულია სამართლიან ღირებულებით, რაც ეფუძნება შპს „ეკოვისი-ს“ მიერ მომზადებულ ანგარიშებს. შენობების სპეციფიკიდან და შედარებადი საბაზრო მონაცემების სიმჭირიდან გამომდინარე, მათი სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შემოსავლის კაპიტალიზაციის მეთოდით, სადაც ღირებულება შეფასებულია მსგავსი ქონებიდან მოსალოდნელი საბაზრო საიჯარო შემოსავლების ნაკადებისა და კაპიტალიზაციის სარგებლის მიხედვით. აღნიშნული მეთოდი ითვალისწინებს შედარებადი ქონებით გენერირებულ შემოსავალს, რომელიც კაპიტალიზდება იმ ქონების ღირებულების განსასაზღვრად, რომელიც შეფასების ობიექტს წარმოადგენს.

სამართლიანი ღირებულების შეფასების საფუძველში არსებული ძირითადი დაშვებები დაკავშირებულია შესაძლო საბაზრო საიჯარო ტარიფებთან და შესაბამის დისკონტირების განაკვეთებთან. ეს შეფასებები რეგულარულად მოწმდება ფაქტურ საბაზრო სარგებლის მონაცემებთან, აგრეთვე კომპანიის მიერ განხორციელებულ რეალურ გარიგებებთან და ბაზარზე გამოქვეყნებულ მონაცემებთან შედარებით. გონივრულად შესაძლო ცვლილებების ზეგავლენა ამ დაშვებებში, სხვა ყველა ცვლადის უცვლელად შენარჩუნების პირობებში, აისახება ერთობლივ შეფასებებზე.

**5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება**

ქვემოთ მოცემული ახალი და გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2024 წლის 1 იანვარს:

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

**ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში განახლდა 2020 წლის 15**

*ხურობა*



შპს „თაბორი რიზორთსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

ივლის და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

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

ცვლილებებს არ აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 ახალი საადრიცხო განცხადებები

გამოცემულია გარკვეული ახალი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების ნაწილი, რომელთა სავალდებულო გამოყენება იწყება 2025 წლის 1 იანვრიდან ან მოგვიანებით, და რომელთა გამოყენება კომპანიას წინასწარ არ დაუწყია.

შესწორებები ბასს 21-ში, ვალუტის გაცვლითი უნარის შესაძლებლობის ნაკლებობა (გამოცემულია 2023 წლის 15 აგვისტოს და ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაცია და შეფასება - ფასს 9-ისა და ფასს 7-ის შესწორებები (გამოცემულია 2024 წლის 30 მაისს და ძალაში შედის 2026 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფასს 18 წარდგენა და ახსნა-განმარტება ფინანსურ ანგარიშგებებში (გამოცემულია 2024 წლის აპრილს და ძალაშია 2027 წლის პირველ იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფასს 19 შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: ახსნა-განმარტებები (გამოცემულია 2024 წლის 9 მაისს და ძალაშია 2027 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფასს 14, გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს)

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაში შესვლის თარიღი განსასაზღვრია ბასს-ს მიერ)).

ფასს-ის ანგარიშგების სტანდარტების წლიური გაუმჯობესებები (გამოცემულია 2024 წლის ივლისში და ძალაშია 2026 წლის 1 იანვრიდან).

ბუნებრივ ფაქტორებზე დამოკიდებული ელექტროენერგიის ხელშეკრულებები - ფასს 9-ისა და ფასს 7-ის შესწორებები (გამოცემულია 2024 წლის 18 დეკემბერს და ძალაშია 2026 წლის 1 იანვრიდან).

შესწორებები ფასს 19-ში შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: ახსნა-განმარტებები (გამოცემულია 2025 წლის 21 აგვისტოს და ძალაშია 2027 წლის 1 იანვრიდან).

ამჟამად კომპანია აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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



## შპს „თაბორი რიზორტსი“

## ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

## 7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2024 წლის 31 დეკემბერს, დაკავშირებულ მხარეებთან დასაფარი ნაშთები იყო შემდეგი:

|                                                      | შენიშვნა | მნიშვნელოვანი<br>მეწილეები | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული<br>საწარმოები | სხვა<br>დაკავშირებული<br>მხარეები |
|------------------------------------------------------|----------|----------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან                        | 11       | -                          | -                                                 | 160,778                           |
| მოთხოვნები მარაგის გაყიდვიდან                        | 12       | -                          | 5                                                 | 259                               |
| ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებიდან                       | 12       | -                          | 71                                                | -                                 |
| მოთხოვნები გარანტიის მომსახურების<br>საკომისიოდან    | 12       | -                          | -                                                 | 255                               |
| მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების<br>გაყიდვიდან       | 12       | -                          | -                                                 | 327                               |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები                          | 13       | -                          | 8                                                 | -                                 |
| სესხები დაკავშირებული მხარეებიდან                    | 15       | (16,908)                   | -                                                 | -                                 |
| ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის                | 16       | -                          | (148)                                             | (20)                              |
| მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარის<br>ვალდებულებები | 16       | -                          | (8)                                               | -                                 |
| ვალდებულებები შეძენილი ძირითადი<br>საშუალებებიდან    | 16       | -                          | -                                                 | (17)                              |
| მართვის საზღაური და გადასახდელი<br>დარიცხვები        | 16       | (243)                      | (31)                                              | (94)                              |
| ერთობლივ საწარმოში კაპიტალის გაზრდის<br>ვალდებულება  | 16       | -                          | (1,334)                                           | -                                 |
| სხვა ვალდებულებები                                   | 16       | -                          | (19)                                              | (6)                               |

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

|                                                       | შენიშვნა | მნიშვნელოვანი<br>მეწილეები | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული<br>საწარმოები | სხვა<br>დაკავშირებული<br>მხარეები |
|-------------------------------------------------------|----------|----------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან                         | 11       | -                          | -                                                 | 153,640                           |
| ქონების მშენებლობისთვის გადახდილი<br>ავანსები         | 10       | -                          | 4                                                 | -                                 |
| მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის<br>გაზრდისათვის | 12       | 801                        | -                                                 | -                                 |
| მოთხოვნები მარაგის გაყიდვიდან                         | 12       | -                          | 2                                                 | 276                               |
| ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებიდან                        | 12       | -                          | -                                                 | 72                                |
| მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების<br>გაყიდვიდან        | 12       | -                          | -                                                 | 120                               |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები                           | 13       | -                          | 45                                                | -                                 |
| ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის                 | 16       | -                          | (140)                                             | (6)                               |
| ვალდებულებები შეძენილი ძირითადი<br>საშუალებებიდან     | 16       | -                          | (18)                                              | (17)                              |
| მართვის საზღაური და გადასახდელი<br>დარიცხვები         | 16       | (109)                      | (23)                                              | (112)                             |
| ერთობლივ საწარმოში კაპიტალის გაზრდის<br>ვალდებულება   | 16       | -                          | (41)                                              | -                                 |
| სხვა ვალდებულებები                                    | 16       | -                          | (4)                                               | (3)                               |

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

შპს „თაბორი რიზორთსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

|                                                                      | შენიშვნა | მნიშვნელოვანი<br>მეწილეები | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული<br>საწარმოები | ერთობლივი<br>საწარმოები | სხვა<br>დაკავშირებული<br>მხარეები |
|----------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| საქმიანობის შედეგების წილი<br>ერთობლივ საწარმოში                     | 9        | -                          | -                                                 | (190)                   | -                                 |
| ფინანსური შემოსავალი იჯარაში<br>წმინდა ინვესტიციიდან                 | 11       | -                          | -                                                 | -                       | 19,848                            |
| მართვის საზღაური და დარიცხვები                                       | 17       | (900)                      | (326)                                             | -                       | (656)                             |
| მომსახურების დარიცხვის ხარჯი                                         | 17       | -                          | (163)                                             | -                       | (35)                              |
| მოკლევადიან იჯარებთან<br>დაკავშირებული ხარჯები                       | 17       | -                          | (21)                                              | -                       | -                                 |
| ტრასპორტირების ხარჯი                                                 | 17       | -                          | -                                                 | -                       | (31)                              |
| ბანკის საზღაური და საკომისიო<br>დარიცხვები                           | 17       | -                          | (2)                                               | -                       | -                                 |
| შემოსავალი გარანტიის მომსახურების<br>საკომისიოდან                    | 20       | -                          | -                                                 | -                       | (255)                             |
| სხვა არასაოპერაციო იჯარის<br>შემოსავალი                              | 20       | -                          | -                                                 | -                       | 2                                 |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი                                        | 20       | -                          | 6                                                 | -                       | 70                                |
| საპროცენტო ხარჯი არასაფინანსო<br>ინსტიტუტებისგან მიღებულ<br>სესხებზე | 22       | (135)                      | -                                                 | -                       | (47)                              |

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

|                                                      | შენიშვნა | მნიშვნელოვანი<br>მეწილეები | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული<br>საწარმოები | ერთობლივი<br>საწარმოები | სხვა<br>დაკავშირებული<br>მხარეები |
|------------------------------------------------------|----------|----------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| საქმიანობის შედეგების წილი<br>ერთობლივ საწარმოში     | 9        | -                          | -                                                 | (204)                   | -                                 |
| ფინანსური შემოსავალი იჯარაში<br>წმინდა ინვესტიციიდან | 11       | -                          | -                                                 | -                       | 16,680                            |
| მართვის საზღაური და დარიცხვები                       | 18       | (415)                      | (233)                                             | -                       | (369)                             |
| მომსახურების დარიცხვის ხარჯი                         | 18       | -                          | (254)                                             | -                       | (26)                              |
| მოკლევადიან იჯარებთან<br>დაკავშირებული ხარჯები       | 18       | -                          | (21)                                              | -                       | -                                 |
| მეზაღების და გამწვანების ხარჯები                     | 18       | -                          | -                                                 | -                       | (3)                               |
| წარმომადგენლობითი და მივლინების<br>ხარჯები           | 17       | -                          | -                                                 | -                       | (59)                              |
| სხვა ხარჯები                                         | 18       | -                          | 13                                                | -                       | -                                 |
| სხვა არასაოპერაციო იჯარის<br>შემოსავალი              | 21       | -                          | 118                                               | -                       | -                                 |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი                        | 21       | -                          | 8                                                 | -                       | 2                                 |
| წმინდა ზარალი ძირითადი<br>საშუალებების გასვლიდან     | 22       | -                          | -                                                 | -                       | 46                                |

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

|                                                      | 2024       | 2023       |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| მოკლევადიანი გასამრჯელოები:                          |            |            |
| - ხელფასი                                            | 153        | 145        |
| - ბონუსები                                           | 51         | 38         |
| - ჯანმრთელობის დაზღვევა                              | 2          | 2          |
| - სახელწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი                 | 3          | -          |
| <b>სულ ძირითადი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება</b> | <b>209</b> | <b>185</b> |

*Handwritten signature*



**8 ძირითადი საშუალებები**

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

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

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

|                             | სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| მანქანა-დანადგარები         | 5-15 წელი                             |
| ავტომობილები                | 5-8 წელი                              |
| ავეჯი და მოწყობილობები      | 5-15 წელი                             |
| კომპიუტერები და აღჭურვილობა | 5-15 წელი                             |
| სხვა აქტივები               | 50 წლამდე                             |

**გაუფასურების ტესტი.** მენეჯმენტმა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოავლინა გაუფასურების ინდიკატორები და წინასწარი ანალიზის საფუძველზე დაადგინა, რომ ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდა მათი საბალანსო ღირებულებისგან. მენეჯმენტმა მიიღო გადაწყვეტილება, გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი ექსპერტის შპს „ეკოვისი-ს“ დაქირავებაზე, რათა განესაზღვრა ანაზღაურებადი ღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ექსპერტებმა ფულადი სახსრების წარმომქნელი ერთეულის (CGU) ანაზღაურებადი ღირებულება განსაზღვრეს როგორც უფრო მაღალი მნიშვნელობა შესაბამისი სამართლიანი ღირებულების გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით (FVLCD) და გამოყენების ღირებულებას (VIU) შორის.

VIU-ის დასადგენად ექსპერტებმა გამოიყენეს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (DCF) მეთოდი და შეფასება დააფუძნეს შემოსავლის მიდგომაზე, კერძოდ, ქონების ნეტო დღევანდელი ღირებულების მისაღებად გამოიყენეს 5-წლიანი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი. ვინაიდან შეფასებულია, რომ ქონება გააგრძელებს ფულადი ნაკადების გენერირებას პროგნოზირების პერიოდის შემდეგაც, ამ დროისთვის მისი ღირებულება („terminal value“) განისაზღვრა და დისკონტირდა დღევანდელ ღირებულებამდე.

შემოსავლის მიდგომამ (value in use) აჩვენა უარყოფითი შედეგი. შესაბამისად, ექსპერტებმა დაასკვნეს, რომ ქონების ანაზღაურებადი ღირებულება ტოლია მიწის საბაზრო ღირებულების.

|                                            | 31 დეკემბერი 2024<br>(გფგდბ)FVLCD | გდ(VIU)  |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| ფულადი სახსრების წარმომქნელი ერთეული (CGU) | 100,161                           | (38,613) |

სამართლიანი ღირებულების შეფასება კლასიფიცირდა მესამე დონის სამართლიან ღირებულებად, გამოყენებულ შეფასების მეთოდოლოგიაში ჩართული შეყვანილი მონაცემების საფუძველზე.

## შპს „თაბორი რიზორტის“

## ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

## 8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

|                                           | მიწა         | შენიშნები | აღჭურვილობა    | აგტივობები   | მოწყობილობები | აღჭურვილობა | აქტივები       | სხვა დაუმთავრებელი შენობა | სულ              |
|-------------------------------------------|--------------|-----------|----------------|--------------|---------------|-------------|----------------|---------------------------|------------------|
| <b>თვითღირებულება</b>                     |              |           |                |              |               |             |                |                           |                  |
| 2023 წლის 1 იანვარს                       | 8,994        | -         | 1,602          | 1,002        | 54            | 52          | 4,123          | 138,041                   | 153,868          |
| დამატებები                                | -            | -         | 61             | 308          | 1             | 4           | 1,509          | 47,629                    | 49,512           |
| კაპიტალიზებული<br>ნასესხებ                | -            | -         | -              | -            | -             | -           | -              | 2,088                     | 2,088            |
| სასრებთან<br>დაკავშირებული<br>დანახარჯები | -            | -         | -              | -            | (11)          | -           | (7)            | (239)                     | (257)            |
| გასვლები                                  | -            | -         | -              | (29)         | -             | -           | -              | (331)                     | (360)            |
| ჩამოწერები                                | -            | -         | -              | -            | -             | -           | -              | -                         | -                |
| გადატანა იჯარის<br>წმინდა                 | -            | -         | -              | 13           | (42)          | -           | (3,633)        | (23,748)                  | (27,410)         |
| ინვესტიციაში                              | -            | -         | -              | -            | -             | -           | -              | -                         | -                |
| <b>2023 წლის 31<br/>დეკემბერს</b>         | <b>8,994</b> | <b>-</b>  | <b>1,663</b>   | <b>1,294</b> | <b>2</b>      | <b>56</b>   | <b>1,992</b>   | <b>163,440</b>            | <b>177,441</b>   |
| დამატებები                                | -            | -         | 50             | 228          | -             | 11          | 422            | 72,005                    | 72,716           |
| კაპიტალიზებული<br>ნასესხებ                | -            | -         | -              | -            | -             | -           | -              | 1,745                     | 1,745            |
| სასრებთან<br>დაკავშირებული<br>დანახარჯები | -            | -         | -              | -            | -             | -           | (46)           | (11)                      | (57)             |
| გასვლები                                  | -            | -         | -              | -            | -             | -           | -              | (58)                      | (58)             |
| ჩამოწერები                                | -            | -         | -              | -            | -             | -           | -              | -                         | -                |
| <b>2024 წლის 31<br/>დეკემბერს</b>         | <b>8,994</b> | <b>-</b>  | <b>1,713</b>   | <b>1,522</b> | <b>2</b>      | <b>67</b>   | <b>2,368</b>   | <b>273,121</b>            | <b>251,787</b>   |
| <b>დაგროვილი ცვეთის ხარჯები</b>           |              |           |                |              |               |             |                |                           |                  |
| 2023 წლის 1 იანვარს                       | -            | -         | (1,317)        | (428)        | -             | (38)        | (84)           | -                         | (1,867)          |
| წლის ცვეთის ხარჯი                         | -            | -         | (8)            | (93)         | -             | (1)         | (3)            | -                         | (105)            |
| ჩამოწერები                                | -            | -         | -              | 29           | -             | -           | -              | -                         | 29               |
| <b>2023 წლის 31<br/>დეკემბერს</b>         | <b>-</b>     | <b>-</b>  | <b>(1,325)</b> | <b>(492)</b> | <b>-</b>      | <b>(39)</b> | <b>(87)</b>    | <b>-</b>                  | <b>(1,943)</b>   |
| წლის ცვეთის ხარჯი                         | -            | -         | (15)           | (54)         | -             | (1)         | (12)           | -                         | (82)             |
| <b>2024 წლის 31<br/>დეკემბერს</b>         | <b>-</b>     | <b>-</b>  | <b>(1,340)</b> | <b>(546)</b> | <b>-</b>      | <b>(40)</b> | <b>(99)</b>    | <b>-</b>                  | <b>(2,025)</b>   |
| <b>დაგროვილი გაუფასურების ზარალები</b>    |              |           |                |              |               |             |                |                           |                  |
| 2023 წლის 1 იანვარს                       | -            | -         | (285)          | (574)        | -             | (14)        | (1,502)        | (62,503)                  | (64,878)         |
| <b>2023 წლის 31<br/>დეკემბერს</b>         | <b>-</b>     | <b>-</b>  | <b>(285)</b>   | <b>(574)</b> | <b>-</b>      | <b>(14)</b> | <b>(1,502)</b> | <b>(62,503)</b>           | <b>(64,878)</b>  |
| წლის გაუფასურების<br>ზარალი               | -            | -         | (28)           | (154)        | -             | (13)        | (752)          | (88,486)                  | (89,435)         |
| გაუფასურების<br>აღდგენა                   | -            | -         | 231            | 454          | -             | -           | -              | 26                        | 711              |
| <b>2024 წლის 31<br/>დეკემბერს</b>         | <b>-</b>     | <b>-</b>  | <b>(82)</b>    | <b>(274)</b> | <b>(2)</b>    | <b>(27)</b> | <b>(2,254)</b> | <b>(150,963)</b>          | <b>(153,602)</b> |
| <b>საბალანსო ღირებულება</b>               |              |           |                |              |               |             |                |                           |                  |
| 2023 წლის 1 იანვარს                       | 8,994        | -         | -              | -            | 54            | -           | 2,537          | 75,538                    | 87,123           |
| <b>2023 წლის 31<br/>დეკემბერს</b>         | <b>8,994</b> | <b>-</b>  | <b>53</b>      | <b>228</b>   | <b>2</b>      | <b>3</b>    | <b>403</b>     | <b>100,937</b>            | <b>110,620</b>   |
| <b>2024 წლის 31<br/>დეკემბერს</b>         | <b>8,994</b> | <b>-</b>  | <b>291</b>     | <b>702</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>    | <b>15</b>      | <b>86,158</b>             | <b>96,160</b>    |



**შპს „თაბორი რიზორტის“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

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

**9 ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში**

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

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

| საწარმოს სახელწოდება         | ძირითადი საქმიანობა              | ფლობილი წილის %   |                   | შეფასების მეთოდი |
|------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
|                              |                                  | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |                  |
| შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი“ | საბაგირო ტრანსპორტის მომსახურება | 33.0%             | 33.0%             | წილობრივი        |

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს ერთობლივ საწარმოში ინვესტიციების საბალანსო ღირებულების მოძრაობას:

|                                      | 2024   | 2023   |
|--------------------------------------|--------|--------|
| საბალანსო ღირებულება წლის დასაწყისში | 10,305 | 10,278 |
| ზარალის წილი ერთობლივ საწარმოში      | (190)  | (204)  |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა             | 2,932  | 231    |
| საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს    | 13,047 | 10,305 |

ფინანსური ინფორმაციის შეჯამება ერთობლივი საწარმოსთვის შემდეგია:

| ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| სულ გრძელვადიანი აქტივები                    | 40,238            | 33,879            |
| სულ მიმდინარე აქტივები                       | 3,422             | 1,556             |
| სულ მიმდინარე ვალდებულებები                  | 4,121             | 4,206             |

| მოგება ან ზარალის ანგარიშგების შეჯამება | 2024  | 2023  |
|-----------------------------------------|-------|-------|
| წლის ზარალი                             | (575) | (617) |
| სულ წლის სრული ზარალი                   | (575) | (617) |

| ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება              | 2024    | 2023  |
|---------------------------------------------------------------|---------|-------|
| საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები   | (274)   | (172) |
| საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები | (4,248) | (245) |
| წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან                | 4,700   | 295   |

**10 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისათვის**

|                                                            | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ქონების მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები                 | 63,561            | 50,275            |
| ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის გადახდილი ავანსები       | 1,513             | 418               |
| სულ გადახდილი ავანსები კაპიტალური დანახარჯებისთვის, წმინდა | 65,074            | 50,693            |

*Handwritten signature*



**10 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისათვის (გაგრძელება)**

კაპიტალური დანახარჯისათვის გაცემული ავანსების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

|                                                          | გაცემული<br>ავანსები ქონების<br>მშენებლობისთვის | გაცემული ავანსები<br>ძირითადი<br>საშუალებების<br>შემენისათვის | გაცემული<br>ავანსები სხვა<br>აქტივებისთვის | სულ           |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------|
| <b>საბალანსო ღირებულება 1 იანვარი 2023</b>               | <b>43,930</b>                                   | <b>1,201</b>                                                  | <b>-</b>                                   | <b>45,131</b> |
| დამატებები                                               | 30,033                                          | 1,764                                                         | 50                                         | 31,847        |
| აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან<br>მომსახურების მიღებისას | (21,208)                                        | (1,889)                                                       | (46)                                       | (23,143)      |
| გადატანა სხვა საგადასახადო აქტივებში                     | (2,480)                                         | (5)                                                           | (4)                                        | (2,489)       |
| გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება                      | -                                               | (653)                                                         | -                                          | (653)         |
| <b>საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2023</b>            | <b>50,275</b>                                   | <b>418</b>                                                    | <b>-</b>                                   | <b>50,693</b> |
| დამატებები                                               | 61,360                                          | 3,751                                                         | -                                          | 65,111        |
| აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან<br>მომსახურების მიღებისას | (41,047)                                        | (2,574)                                                       | -                                          | (43,621)      |
| გადატანა სხვა საგადასახადო აქტივებში                     | (7,027)                                         | (82)                                                          | -                                          | (7,109)       |
| <b>საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2024</b>            | <b>63,561</b>                                   | <b>1,513</b>                                                  | <b>-</b>                                   | <b>65,074</b> |

**11 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან**

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

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

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

2022 წლის იანვარში, კომპანიამ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ მიწის ნაწილის, შენობის და მოძრავი ქონების 2 წლით იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შეთანხმებული ვადა გახანგრძლივდა ერთი წლით, რამაც მოდიფიკაცია გამოიწვია. 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის შეთანხმებული ვადა კვლავ გახანგრძლივდა ერთი წლით, რამაც ასევე მოდიფიკაცია გამოიწვია. დამატებით, 2024 წლის 31 დეკემბერს, იჯარით გაცემული ქონებისთვის კომპანიის მიერ შემენილი აქტივები გადავიდა ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნების კატეგორიაში.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

|                                                             | 1 წელი         | 2 წელი   | 3 წელი   | 4 წელი   | 5 წელი   | 5 წელზე<br>მეტ | სულ            |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------------|----------------|
| არადისკონტირებული ფინანსური იჯარის<br>გადახდების მოთხოვნები | 181,894        | -        | -        | -        | -        | -              | 181,894        |
| გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი                        | (21,116)       | -        | -        | -        | -        | -              | (21,116)       |
| <b>მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან</b>                        | <b>160,778</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>160,778</b> |

*Handwritten signature*

**11 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან (გაგრძელება)**

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

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

|                                                   | 2024     | 2023     |
|---------------------------------------------------|----------|----------|
| ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან | 20,293   | 16,680   |
| მოდIFIკაციის ზარალი                               | (19,356) | (17,222) |

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

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

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნულის ტოლია (2023 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

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

|                                                                    | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:            |                |                |
| - შენობები                                                         | 132,129        | 127,376        |
| - ავეჯი და მოწყობილობები                                           | 10,653         | 10,533         |
| - მიწა                                                             | 974            | 4,789          |
| - კომპიუტერები და აღჭურვილობა                                      | 1,690          | 1,671          |
| - დანადგარები და აღჭურვილობა                                       | 4,850          | 963            |
| - ავტომობილები                                                     | 208            | 206            |
| - სხვა აქტივები                                                    | 10,274         | 8,102          |
| <b>სულ მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b> | <b>160,778</b> | <b>153,640</b> |

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

*Handwritten signature*



შპს „თაბორი რიზორტსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

**11 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან (გაგრძელება)**

უზრუნველყოფის ეფექტი 2024 წლის 31 დეკემბერს:

|                                                         | ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები |                                  | არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები |                                  |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
|                                                         | აქტივების საბალანსო ღირებულება     | უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება | აქტივების საბალანსო ღირებულება        | უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება |
| მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით: |                                    |                                  |                                       |                                  |
| - შენობები                                              | 132,129                            | 135,427                          | -                                     | -                                |
| - ავეჯი და მოწყობილობები                                | -                                  | -                                | 10,653                                | 4,037                            |
| - მიწა                                                  | 974                                | 1,034                            | -                                     | -                                |
| - კომპიუტერები და აღჭურვილობა                           | -                                  | -                                | 1,690                                 | 184                              |
| - დანადგარები და აღჭურვილობა                            | -                                  | -                                | 4,850                                 | 1,774                            |
| - ავტომობილები                                          | -                                  | -                                | 208                                   | 190                              |
| - სხვა აქტივები                                         | -                                  | -                                | 10,274                                | 9,480                            |
| <b>სულ</b>                                              | <b>133,103</b>                     | <b>136,461</b>                   | <b>27,675</b>                         | <b>15,665</b>                    |

უზრუნველყოფის ეფექტი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

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

**12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

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

|                                                           | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან                           | 2,549             | 2,549             |
| მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან               | 380               | 380               |
| მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან                           | 306               | 311               |
| მოთხოვნები გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან            | 255               | -                 |
| მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის        | 1                 | 801               |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში</b> | <b>3,536</b>      | <b>4,041</b>      |
| გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის                | 33                | 56                |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</b>                     | <b>3,569</b>      | <b>4,097</b>      |

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

*Handwritten signature*

## შპს „თაბორი რიზორტსი“

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

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

სხვა მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავსდება პირველ დონეში. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის ნულის ტოლია (2023 წლის 31 დეკემბრისთვის: ნული).

მოძრაობა გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

|                                                                                     | 2024  | 2023  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს                                                      | 56    | 52    |
| დამატებები                                                                          | 437   | 511   |
| გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა დაკავშირებული საქონლის და სერვისის მიღებისას | (447) | (491) |
| გადატანა სხვა საგადასახადო აქტივებში                                                | (13)  | (16)  |
| საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს                                                   | 33    | 56    |

#### 13 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) ისინი ფლობილია საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „SPPI“-ს, და (ii) არ წარმოადგენს „FVTPL“-ს. მხოლოდ კანონმდებლობით მინიჭებული ფუნქციები, როგორიცაა bail-in-ის შესახებ კანონი გარკვეულ ქვეყნებში, არ ახდენს გავლენას SPPI ტესტზე, მანამდე სანამ, ის არ იქნება გათვალისწინებული საკონტრაქტო პირობებში, როცა ეს მახასიათებლები იქნება მიღებული მიუხედავად იმისა მოხდება თუ არა შემდგომ კანონმდებლობაში ცვლილება.

|                                 | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები     | 105               | 63                |
| სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები | 105               | 63                |

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფული და ფულის ეკვივალენტები თავსდება პირველ დონეში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისათვის 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია.

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით B (2023: B), Fitch-ის რეიტინგის სისტემით.

#### 14 საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 509,325 ათას ლარს, რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა ნულ ლარს (2023 წლის 31 დეკემბერს: 408,575 ათასი ლარი, რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა 801 ათას ლარს). 2024 წელს კომპანიამ მფლობელისგან მიიღო 101,550 ათასი ლარის ფულადი შენატანები (2023: 64,500 ათასი ლარი).

დამატებით გადახდილი კაპიტალი 4,865 ათასი ლარის ოდენობით აღირიცხა 2024 წელს სესხის თავდაპირველი აღიარებისას. ეს წარმოიშვა მფლობელი კომპანიისგან მიღებული სესხის შედეგად, რომელიც მიღებული იყო საბაზრო პროცენტული განაკვეთიდან დაბალი პროცენტით, ხოლო ხელშეკრულებით განსაზღვრულ და საბაზრო პროცენტულ განაკვეთებს შორის განსხვავება აღირიცხა როგორც კაპიტალის კომპონენტი.

#### 15 ნასესხები სახსრები

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

იმ ნასესხების სახსრების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ



**15 ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)**

დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი. კომპანიამ მოახდინა ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადია განსაკუთრებული აქტივის მშენებლობასთან. კაპიტალიზაციის განაკვეთი იყო 8.97% (2023: 10.63%).

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

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

|                                    | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან | 16,908            | -                 |
| ვადიანი სესხები                    | -                 | 21,622            |
| <b>სულ ნასესხები სახსრები</b>      | <b>16,908</b>     | <b>21,622</b>     |

კომპანიის სესხების ვალუტაში დენომინაცია შემდეგი იყო:

|                               | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| სესხები დენომინირებული:       |                   |                   |
| - აშშ დოლარში                 | 16,908            | -                 |
| - ევროში                      | -                 | 21,622            |
| <b>სულ ნასესხები სახსრები</b> | <b>16,908</b>     | <b>21,622</b>     |

|                               | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| საიდანაც:                     |                   |                   |
| - გრძელვადიანი                | 16,908            | 19,958            |
| - მიმდინარე                   | -                 | 1,664             |
| <b>სულ ნასესხები სახსრები</b> | <b>16,908</b>     | <b>21,622</b>     |

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლი იყო.

2024 წლის ნოემბერში, საბანკო სესხი სრულად დაიფარა მფლობელი კომპანიის მიერ გაცემული ახალი სესხით. საბანკო სესხის დაფარვის შემდეგ, უზრუნველყოფის მოთხოვნები გაუქმდა.

მფლობელი კომპანიის მიერ გაცემული სესხის პროცენტულ განაკვეთი 4%-ია და დაფარვის თარიღი არის 2034 წლის 31 ოქტომბერი. თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია როგორც მომავალი ხელშეკრულებითი ფულადი ნაკადების მომენტალური ღირებულება, დისკონტირებული მსგავსი ფინანსური ინსტრუმენტის საბაზრო პროცენტული განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც მსგავს პირობებს ითვალისწინებს. სესხის ნომინალური ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის განსხვავება პირდაპირ აღირიცხება კაპიტალში, როგორც დამატებითი გადახდილი კაპიტალი, რაც ასახავს მფლობელი კომპანიისგან მიღებული დამატებითი სარგებლის ბუნებას არასაბაზრო პირობებში.

კომპანიის ვალდებულებების მოძრაობები, წარმოქმნილი ფინანსური საქმიანობიდან წარმოდგენილია შენიშვნა 24-ში.

*Handwritten signature*



**შპს „თაბორი რიზორტსი“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები**

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

|                                                                   | 31 დეკემბერი 2023 | 31 დეკემბერი 2022 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის                             | 9,284             | 8,313             |
| ვალდებულებები ერთობლივი საწარმოს მიმართ კაპიტალის გასაზრდელად     | 1,334             | 41                |
| ძირითადი საშუალებების შეძენიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები         | 562               | 276               |
| მართვის საზღაური და გადასახდელი დარიცხვები                        | 368               | 244               |
| სხვა ვალდებულებები და კრედიტორები                                 | 194               | 109               |
| მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარის ვალდებულებები                 | 18                | 11                |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში</b> | <b>11,760</b>     | <b>8,994</b>      |
| დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები                    | 4                 | 10                |
| დარიცხული ხარჯები                                                 | 56                | 32                |
| <b>სულ სხვა ვალდებულებები</b>                                     | <b>60</b>         | <b>42</b>         |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</b>                          | <b>11,820</b>     | <b>9,036</b>      |

**17 ადმინისტრაციული ხარჯები**

|                                                     | შენიშვნა | 2024         | 2023         |
|-----------------------------------------------------|----------|--------------|--------------|
| სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგების გადასახადის გარდა | 19       | 2,890        | 2,329        |
| დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი              | 18       | 1,916        | 1,566        |
| მმართველობის მომსახურების საზღაური და ხარჯები       |          | 1,882        | 1,017        |
| კომუნალური ხარჯები                                  |          | 586          | 386          |
| დაზღვევის ხარჯი                                     |          | 336          | 361          |
| მომსახურებაზე დარიცხული ხარჯები                     |          | 244          | 349          |
| უსაფრთხოების ხარჯი                                  |          | 239          | 238          |
| ტრანსპორტირების ხარჯები                             |          | 120          | 147          |
| ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები                | 8        | 82           | 77           |
| პროფესიული მომსახურებები                            |          | 58           | 82           |
| ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა             |          | 48           | 86           |
| მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები                   |          | 37           | 254          |
| მოკლევადიანი იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები        |          | 31           | 34           |
| ბანკის საკომისიოები და მომსახურების ხარჯები         |          | 27           | 21           |
| არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი         |          | -            | 52           |
| სხვა ხარჯები                                        |          | 47           | 149          |
| <b>სულ ადმინისტრაციული ხარჯები</b>                  |          | <b>8,543</b> | <b>7,148</b> |

**18 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი**

|                                                                  | 2024         | 2023         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>ასახულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:</b>                         |              |              |
| ხელფასები                                                        | 1,593        | 1,155        |
| ფულადი პრემიები დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის | 147          | 130          |
| ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა                               | 59           | 172          |
| სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი                              | 29           | 24           |
| დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები                             | 88           | 85           |
| <b>სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი</b>                | <b>1,916</b> | <b>1,566</b> |

*Handwritten signature*

**შპს „თაბორი რიზორტის“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**19 სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგებიდან გადასახადის გარდა**

|                                                                  | 2024         | 2023         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| ასახულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:                                |              |              |
| ქონების გადასახადის ხარჯი                                        | 2,793        | 2,230        |
| მიწის გადასახადის ხარჯი                                          | 97           | 96           |
| სხვა საგადასახადო ხარჯები                                        | -            | 3            |
| <b>სულ სხვა გადასახადების ხარჯი, მოგებიდან გადასახადის გარდა</b> | <b>2,890</b> | <b>2,329</b> |

**20 სხვა შემოსავალი**

|                                                | 2024       | 2023       |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| შემოსავალი გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან | 255        | -          |
| საიჯარო შემოსავლები                            | 2          | 118        |
| მომწოდებლებზე დარიცხული ჯარიმები               | -          | 10         |
| სხვა                                           | 73         | 10         |
| <b>სულ სხვა შემოსავალი</b>                     | <b>330</b> | <b>138</b> |

2024 წელს, კომპანიამ დააგირავა თავისი მოძრავი და უძრავი აქტივები, საკრედიტო ზოგადი ხელშეკრულების ფარგლებში, რომელიც დაიდო დაკავშირებულ მხარეებს – Cement Invest B.V. (ნიდერლანდები) – და „საქართველოს ბანკს“ შორის. აღნიშნული საკუთრების თავდებობა განხორციელდა იმ ფინანსური გარანტიის უზრუნველყოფის მიზნით, რომელიც კომპანიამ გასცა დაკავშირებული მხარის საკრედიტო ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად. ტრანზაქცია განხორციელდა დაკავშირებული მხარის საკრედიტო მდგომარეობის გაუმჯობესებისა და გარე ფინანსებზე ხელმისაწვდომობის უზრუნველსაყოფად.

**21 სხვა ზარალები, წმინდა**

|                                                      | შენიშვნა | 2024            | 2023            |
|------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|
| ზარალი ფინანსური იჯარის მოდიფიკაციიდან               |          | (19,356)        | (17,222)        |
| კურსთაშორის სხვაობიდან (ზარალები)/შემოსულობები ფულად |          |                 |                 |
| აქტივებზე და ვალდებულებებზე, წმინდა                  |          | (275)           | 132             |
| ზარალი უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან, შემცირებული       |          | (122)           | (52)            |
| შემოსულობებით                                        |          | -               | (3)             |
| წმინდა შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გასვლიდან    |          | -               | -               |
| ზარალი ფინანსური იჯარის თავდაპირველი აღიარებიდან     | 11       | (9)             | -               |
| სხვა არასაბეზრაციო ზარალები                          |          | 24              | -               |
| <b>სულ სხვა ზარალები, წმინდა</b>                     |          | <b>(19,738)</b> | <b>(17,145)</b> |

**22 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები, წმინდა**

|                                                       |   | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| ფინანსური ხარჯები:                                    |   |                |                |
| საპროცენტო ხარჯი საბანკო ნასესხებ სახსრებზე           |   | (1,563)        | (2,088)        |
| წმინდა საკუთრივ ზარალი უცხოურ ვალუტაში სესხებზე       |   | (195)          | (665)          |
| საპროცენტო ხარჯი არაფინანსური ინსტიტუტებიდან ნასესხებ |   | (182)          | -              |
| სახსრებზე                                             |   |                |                |
| <b>სულ ფინანსური ხარჯი</b>                            |   | <b>(1,940)</b> | <b>(2,753)</b> |
| გამოკლებული: განსაკუთრებულ აქტივებზე                  | 8 | 1,745          | 2,088          |
| კაპიტალიზირებული ფინანსური ხარჯები                    |   |                |                |
| <b>სულ ფინანსური ხარჯები, წმინდა</b>                  |   | <b>(195)</b>   | <b>(665)</b>   |



## შპს „თაბორი რიზორთსი“

### ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები

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

#### 23 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები

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

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

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

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

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

|                                                    | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ძირითადი საშუალებები                               | -                 | 109,931           |
| სულ უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივები | -                 | 109,931           |

2024 წელს საბანკო სესხების სრულად დაფარვის შემდეგ, მათთან დაკავშირებული უზრუნველყოფა მოიხსნა.

დამატებით, 2023 წელს, ზემოთ აღნიშნული საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალებები თავდებობით დაიტვირთა Cement Invest B.V. (ნიდერლანდები) დაკავშირებულ მხარესთან დადებული ზოგადი საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში. გარანტიის ვალდებულება შეწყდა 2024 წლის ნოემბერში.

#### 24 ფინანსური რისკის მართვა

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

*Handwritten signature*



**24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**

და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი განფენილობა აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკები.

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

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

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

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

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

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

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

EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი.

მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ("EIR") ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოებულ მნიშვნელობას.

ხელმძღვანელობა მოდელირებას უკეთებს *მთლიანი ვადის ECL*-ს, რომელიცაა ზარალი რომელიც



**24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**შპს „თაბორი რიზორტსი“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**

გამოთვლასთან დაკავშირებით.

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

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

**სავალუტო რისკი.** სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. კომპანიას აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

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

|                                       | 31 დეკემბერი 2024               |                                      |                                | 31 დეკემბერი 2023               |                                      |                                |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
|                                       | ფულადი<br>ფინანსური<br>აქტივები | ფულადი<br>ფინანსური<br>ვალდებულებები | წმინდა<br>საბალანსო<br>პოზიცია | ფულადი<br>ფინანსური<br>აქტივები | ფულადი<br>ფინანსური<br>ვალდებულებები | წმინდა<br>საბალანსო<br>პოზიცია |
| ქართული ლარი                          | 164,100                         | (2,680)                              | 161,420                        | 157,697                         | (956)                                | 156,741                        |
| აშშ დოლარი                            | 262                             | (20,900)                             | (20,638)                       | 12                              | (6,893)                              | (6,881)                        |
| ევრო                                  | 31                              | (5,085)                              | (5,054)                        | 23                              | (22,766)                             | (22,743)                       |
| დიდი ბრიტანეთის<br>გირვანქა სტერლინგი | 25                              | (3)                                  | 22                             | 12                              | (1)                                  | 11                             |
| <b>სულ</b>                            | <b>164,418</b>                  | <b>(28,668)</b>                      | <b>135,750</b>                 | <b>157,744</b>                  | <b>(30,616)</b>                      | <b>127,128</b>                 |

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

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

|                                                        | 2024    | 2023    |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|
| აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით                           | (2,064) | (688)   |
| აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით                         | 2,064   | 688     |
| ევროს გამყარება 10%-ით                                 | (505)   | (2,274) |
| ევროს გაუფასურება 10%-ით                               | 505     | 2,274   |
| დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გამყარება 10%-ით   | 2       | 1       |
| დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გაუფასურება 10%-ით | (2)     | (1)     |

**საპროცენტო განაკვეთის რისკი.** კომპანიას აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამოიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას.

ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

*Handwritten signature*



**შპს „თაბორი რიზორტისი“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**

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

|                                                                   | მოთხოვნამდე ან 1<br>თვეზე ნაკლები | 1-დან 3<br>თვემდე | 3-დან 12 12 თვედან 5<br>თვემდე წლამდე | 5 წელზე<br>მეტი | სულ            |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>2024 წლის 31 დეკემბერს</b>                                     |                                   |                   |                                       |                 |                |
| სულ ფინანსური აქტივები                                            | 3,640                             | -                 | 160,778                               | -               | 164,418        |
| სულ ფინანსური ვალდებულებები                                       | (11,760)                          | -                 | -                                     | (7,316)         | (28,668)       |
| <b>წმინდა საპროცენტო განაკვეთის<br/>მგრძნობელობის განსხვავება</b> | <b>(8,120)</b>                    | <b>-</b>          | <b>160,778</b>                        | <b>(7,316)</b>  | <b>135,750</b> |
| <b>2023 წლის 31 დეკემბერს</b>                                     |                                   |                   |                                       |                 |                |
| სულ ფინანსური აქტივები                                            | 4,104                             | -                 | 153,640                               | -               | 157,744        |
| სულ ფინანსური ვალდებულებები                                       | (8,994)                           | -                 | (1,664)                               | (9,345)         | (30,616)       |
| <b>წმინდა საპროცენტო განაკვეთის<br/>მგრძნობელობის განსხვავება</b> | <b>(4,890)</b>                    | <b>-</b>          | <b>151,976</b>                        | <b>(9,345)</b>  | <b>127,128</b> |

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

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

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

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. დაფარვის ვადის ცხრილებში მოცემული თანხები არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

|                                                                                   | მოთხოვნამდე ან 1<br>თვეზე ნაკლები | 1-დან 6<br>თვემდე | 3-დან 12 12<br>თვემდე | თვიდან 5<br>წლამდე | 5 წელზე<br>მეტი | სულ           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-----------------|---------------|
| <b>ვალდებულებები 2024 წლის 31<br/>დეკემბრის თარიღით</b>                           |                                   |                   |                       |                    |                 |               |
| ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)                                                  | 153                               | 141               | 656                   | 10,318             | 15,926          | 27,194        |
| სავაჭრო და სხვა ფინანსური<br>ვალდებულებები (შენიშვნა 16)                          | 11,760                            | -                 | -                     | -                  | -               | 11,760        |
| <b>სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის<br/>ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები</b> | <b>11,913</b>                     | <b>141</b>        | <b>656</b>            | <b>10,318</b>      | <b>15,926</b>   | <b>38,954</b> |
| <b>ვალდებულებები 2023 წლის 31<br/>დეკემბრის თარიღით</b>                           |                                   |                   |                       |                    |                 |               |
| ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)                                                  | 158                               | 306               | 3,093                 | 14,554             | 12,037          | 30,148        |
| სავაჭრო და სხვა ფინანსური<br>ვალდებულებები (შენიშვნა 16)                          | 8,994                             | -                 | -                     | -                  | -               | 8,994         |
| <b>სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის<br/>ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები</b> | <b>9,152</b>                      | <b>306</b>        | <b>3,093</b>          | <b>14,554</b>      | <b>12,037</b>   | <b>39,142</b> |

*Handwritten signature*

**შპს „თაბორი რიზორტის“**

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნები**

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

**25 კაპიტალის მართვა**

კომპანიის მიზნები კაპიტალის მართვისას არის კომპანიის უნარის დაცვა, რომ გააგრძელოს საქმიანობა, რათა უზრუნველყოს მფლობელისთვის სარგებელი და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის და შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა კაპიტალის ღირებულების შესამცირებლად. კაპიტალის სტრუქტურის შესანარჩუნებლად ან შესწორების მიზნით, კომპანიას შეუძლია შეცვალოს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები სესხის შემცირების მიზნით. კაპიტალის ოდენობა, რომელსაც კომპანია ფლობდა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 302,207 ათას ლარს (2023 წლის 31 დეკემბერი: 294,070 ათასი ლარი).

ამ ინდუსტრიაში მყოფი სხვა კომპანიების შესაბამისად, კომპანია ახორციელებს კაპიტალის მონიტორინგს ლევერიჯის კოეფიციენტზე დაყრდნობით.

ეს კოეფიციენტები გამოითვლება შემდეგნაირად:

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

**ა) ლევერიჯის კოეფიციენტები**

ლევერიჯის კოეფიციენტები შემდეგი იყო:

|                                               | 31 დეკემბერი 2024 | 31 დეკემბერი 2023 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| წმინდა ვალი                                   | 16,803            | 21,559            |
| სულ საკუთარი კაპიტალი                         | 302,918           | 294,070           |
| <b>მთლიანი კაპიტალი</b>                       | <b>319,721</b>    | <b>315,629</b>    |
| <b>ლევერიჯის კოეფიციენტები:</b>               |                   |                   |
| წმინდა ვალი შეფარდებული სულ საკუთარ კაპიტალზე | 5.5%              | 7.3%              |
| წმინდა ვალი შეფარდებული მთლიან კაპიტალზე      | 5.3%              | 6.8%              |

**(ბ) წმინდა ვალის შეჯერება:**

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის მოძრაობის ანალიზი წარდგენილი პერიოდებისთვის.

|                                       | გამოკლებული:                     |               |               |
|---------------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|
|                                       | ნასესხები ფული და ფულის სახსრები | ეკვივალენტები | სულ           |
| <b>წმინდა ვალი, 1 იანვარი 2023</b>    | <b>20,830</b>                    | <b>(159)</b>  | <b>20,671</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები</b>                |                                  |               |               |
| შემოსულობები სესხებიდან               | -                                | 33            | 33            |
| სესხის გადახდა                        | -                                | -             | -             |
| გადახდილი პროცენტი                    | (1,961)                          | -             | (1,961)       |
| <b>არაფულადი მოძრაობა</b>             |                                  |               |               |
| დარიცხული პროცენტი                    | 2,088                            | -             | 2,088         |
| უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები  | 665                              | 63            | 728           |
| <b>წმინდა ვალი, 31 დეკემბერი 2023</b> | <b>21,622</b>                    | <b>(63)</b>   | <b>21,559</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები</b>                |                                  |               |               |
| შემოსულობები სესხებიდან               | 42,431                           | -             | 42,431        |
| სესხის გადახდა                        | (42,201)                         | (163)         | (42,364)      |
| დარიცხული პროცენტი                    | (1,745)                          | -             | (1,745)       |
| <b>არაფულადი მოძრაობა</b>             |                                  |               |               |
| გადახდილი პროცენტი                    | (2,019)                          | -             | (2,019)       |
| კაპიტალში გადახდილი                   | (4,865)                          | -             | (4,865)       |
| უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები  | 195                              | 121           | 316           |
| <b>წმინდა ვალი, 31 დეკემბერი 2024</b> | <b>16,908</b>                    | <b>(105)</b>  | <b>16,803</b> |

*Handwritten signature*



**26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით**

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

**27 რეალური ღირებულების გამჟღავნება**

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემი დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება არის მე-3 დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

**აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც გამჟღავნებულია.**

იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

|                                    | 31 დეკემბერი 2024               |                                 |                                 |                         | 31 დეკემბერი 2023               |                                 |                                 |                         |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
|                                    | დონე 1<br>რეალური<br>ღირებულება | დონე 2<br>რეალური<br>ღირებულება | დონე 3<br>რეალური<br>ღირებულება | საბალანსო<br>ღირებულება | დონე 1<br>რეალური<br>ღირებულება | დონე 2<br>რეალური<br>ღირებულება | დონე 3<br>რეალური<br>ღირებულება | საბალანსო<br>ღირებულება |
| <b>ფინანსური აქტივები</b>          |                                 |                                 |                                 |                         |                                 |                                 |                                 |                         |
| - სავაჭრო და სხვა                  | -                               | -                               | 3,536                           | 3,536                   | -                               | -                               | 4,041                           | 4,041                   |
| ფინანსური მოთხოვნები               |                                 |                                 |                                 |                         |                                 |                                 |                                 |                         |
| - მოთხოვნები ფინანსური             | -                               | -                               | 160,778                         | 160,778                 | -                               | -                               | 153,640                         | 153,640                 |
| იჯარიდან                           |                                 |                                 |                                 |                         |                                 |                                 |                                 |                         |
| - ფული და ფულის                    | -                               | 105                             | -                               | 105                     | -                               | 63                              | -                               | 63                      |
| ეკვივალენტები                      |                                 |                                 |                                 |                         |                                 |                                 |                                 |                         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>      | <b>-</b>                        | <b>105</b>                      | <b>164,314</b>                  | <b>164,419</b>          | <b>-</b>                        | <b>63</b>                       | <b>157,681</b>                  | <b>157,744</b>          |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>     |                                 |                                 |                                 |                         |                                 |                                 |                                 |                         |
| - ნასესხები სახსრები               | -                               | 16,908                          | -                               | 16,908                  | -                               | 21,622                          | -                               | 21,622                  |
| - სავაჭრო და სხვა                  |                                 |                                 |                                 |                         |                                 |                                 |                                 |                         |
| ფინანსური                          | -                               | -                               | 11,760                          | 11,760                  | -                               | -                               | 8,994                           | 8,994                   |
| <b>ვალდებულებები</b>               |                                 |                                 |                                 |                         |                                 |                                 |                                 |                         |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b> | <b>-</b>                        | <b>16,908</b>                   | <b>11,760</b>                   | <b>28,668</b>           | <b>-</b>                        | <b>21,622</b>                   | <b>8,994</b>                    | <b>30,616</b>           |

## 27 რეალური ღირებულების გამყდარება (გაგრძელება)

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

**ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები.** ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღება მოსალოდნელია, დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტების საკრედიტო რისკზე.

**ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები.** განსაზღვრული დაფარვის ვადი მქონე ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ.

## 28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

**ოპერაციები მფლობელთან.** ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა და თანხის შეტანა მფლობელის მიერ მოხდა ფულადი სახით, 101,624 ათასი ლარის ოდენობით.

**შვილობილი:** 2025 წლის ივნისში კომპანიამ მშობელი კომპანიისგან (GTDF) შეიძინა შვილობილი კომპანია - პარაგრაფ თაბორი რიზორტსი.

### შენატანი კაპიტალში:

- კომპანიამ ერთობლივ საწარმოში განახორციელა 1,546 ათასი ლარის ოდენობის კაპიტალური შენატანი ნაღდი ფულის ფორმით.
- კომპანიამ შვილობილ კომპანიაში განახორციელა 8,550 ათასი ლარის ოდენობის კაპიტალური შენატანი ნაღდი ფულის ფორმით.

**ოპერაციების დაწყება:** კომპანიამ დაასრულა მშენებლობის ფაზა, ხოლო მისმა შვილობილმა კომპანიამ 2025 წლის სექტემბერში დაიწყო სასტუმროს საწყისი ოპერაციების განხორციელება.

აღიწერა:

ბიზნესი



სანოტარო მოქმედების  
რეგისტრაციის ნომერი

N251627307



სანოტარო მოქმედების  
რეგისტრაციის თარიღი

28.11.2025 წ

სანოტარო მოქმედების  
დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის  
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ნინო მათუაშვილი

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 15ა, სართული 1, ბინა 6

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

591 70 99 74 / 597 74 77 40

სანოტარო მოქმედების  
ინდივიდუალური ნომერი

30312954522725



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: [www.notary.ge](http://www.notary.ge) ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. 15ა, სართული 1, ბინა 6, მომმართა სოფიო ციციშვილმა (დაბადებული 04.01.1964წ. თბილისში, პირადი # 01017020534, მცხოვრები: ქ.თბილისი, გრიბოედოვის ქ. 28). მან წარმოადგინა მის მიერ ინგლისურიდან ქართულ ენაზე ნათარგმანი დოკუმენტი და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობას სანოტარო წესით დადასტურება. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული და ინგლისური ენები და უზრუნველყოფს თარგმანის სისწორეს. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. თარჯიმნის უფლებამოსილება დადგენილია მისი ინგლისური ენის დამადასტურებელი დიპლომით ИВ # 254994, რეგისტრაციის # 51. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.12.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე 102.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.დ.გ. – 18.36 ლარი.

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი

