

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“

2019 წლის
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს „KPMG საქართველო“
ჯი ემ თი პლაზა
მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4
თბილისი, საქართველო 0105
ტელეფონი: +995 322 93 5713
ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“-ს აქციონერებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „დაბი გრუპ ჯორჯიას“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებას ამავე თარიღებით დასრულებული წლისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას.

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე“. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით), ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის საქართველოში არსებულ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, ჩვენ ვართ „კომპანიისგან“ დამოუკიდებლები და ასევე ვართ შესაბამისობაში IESBA კოდექსის სხვა ეთიკურ პასუხისმგებლობებთან. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ აუდიტის მსვლელობისას ჩვენ მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები წარმოადგენს აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარის და შესაბამის საფუძველს.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი დასკვნა, ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს.

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

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

- არის შესაბამისობაში ფინანსურ ანგარიშგებასთან და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ.

ხელმძღვანელობისა და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფსსს) შესაბამისად მომზადებასა და კეთილსინდისიერად წარდგენაზე და ისეთი შიდა კონტროლის სისტემის შექმნაზე, რომელიც, მათი თვალსაზრისით, უზრუნველყოფს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებულ არსებით უზუსტობებს.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის უნარის შეფასებაზე, განაგრძოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ და მოახდინოს მსგავსი შეფასების წარდგენა მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება სურვილი მოახდინოს კომპანიის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს მუშაობა, ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა ზემოთ განსაზღვრული მოქმედებისა.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული რწმუნება შეიცავს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება შეცდომის ან თაღლითობის შედეგად გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორთა დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის შეძლებს არსებითი უზუსტობების გამოვლენას. თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად წარმოშობილი უზუსტობები შესაძლებელია მოიაზრებოდნენ არსებითად, თუ ცალკე ან ერთობლივად შეუძლიათ გავლენა იქონიონ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ს შესაბამისი აუდიტის მსვლელობისას, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ამასთან ჩვენ:

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებებში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების ვერ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას;
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში,



რომლებმაც შესაძლოა ექვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან, თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა აიძულოს კომპანია შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიან წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული მსჯელობების შესახებ, მათ შორის ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში აღმოჩენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

პარტნიორი აუდიტისა, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა გაიცა, არის:

კარენ საფარიანი

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	9	168,743,988	126,452,370
საინვესტიციო ქონება	9	87,333,344	82,641,473
არამატერიალური აქტივები		530,194	615,260
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		138,971	758,839
სულ გრძელვადიანი აქტივები		256,746,497	210,467,942
მიმდინარე აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		2,411,535	1,749,471
ავანსები		140,128	359,332
მარაგები		951,245	720,658
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	8	2,633,162	4,217,530
სულ მიმდინარე აქტივები		6,136,070	7,046,991
სულ აქტივები		262,882,567	217,514,933
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	10		
საწესდებო კაპიტალი		38,918,190	38,918,190
გადაფასების ნამეტი		50,682,508	6,161,509
დაგროვილი ზარალი		(78,279,987)	(67,074,830)
სულ კაპიტალი		11,320,711	(21,995,131)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	11	219,780,364	207,400,796
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		219,780,364	207,400,796
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	11	25,809,300	26,742,149
მიღებული ავანსები		1,551,472	1,353,568
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15(c)	4,420,720	4,013,551
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		31,781,492	32,109,268
სულ ვალდებულებები		251,561,856	239,510,064
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		262,882,567	217,514,933

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 38 გვერდებზე.

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
2019 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი	6	41,200,472	35,015,494
საოპერაციო ხარჯები	7	(12,030,211)	(12,566,215)
ხელფასები		(7,290,344)	(6,468,190)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(3,056,436)	(2,955,002)
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო მოთხოვნებზე		(474,916)	(418,926)
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები		18,348,565	12,607,161
საპროცენტო ხარჯი		(17,139,399)	(13,980,677)
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებით გამოწვეული წმინდა ზარალი		(12,414,323)	(7,770,688)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(29,553,722)	(21,751,365)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(11,205,157)	(9,144,204)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(11,205,157)	(9,144,204)

ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში

ძირითადი საშუალებების გადაფასება	9	44,520,999	-
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		44,520,999	-
სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში		33,315,842	(9,144,204)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 01 სექტემბერს და მისი სახელით ანგარიშგებას ხელი მოაწერეს:

Lina Amle
მთავარი ბუღალტერი

Andrew Adel Bishay Abdelmessih
გენერალური დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 38 გვერდებზე.

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
2019 წლის კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების ნამეტი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	38,918,190	6,161,509	(57,930,626)	(12,850,927)
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში				
წლის ზარალი	-	-	(9,144,204)	(9,144,204)
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(9,144,204)	(9,144,204)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	38,918,190	6,161,509	(67,074,830)	(21,995,131)
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	38,918,190	6,161,509	(67,074,830)	(21,995,131)
სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში				
წლის ზარალი	-	-	(11,205,157)	(11,205,157)
ძირითადი საშუალებების გადაფასება	-	44,520,999	-	44,520,999
სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში	-	44,520,999	(11,205,157)	33,315,842
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	38,918,190	50,682,508	(78,279,987)	11,320,711

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 38 გვერდებზე.

ლარი	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(11,205,157)	(9,144,204)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		3,056,436	2,955,002
სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურება		474,916	418,926
წმინდა ფინანსური ხარჯები		29,553,722	21,751,365
		21,879,917	15,981,089
<i>ცვლილებები:</i>			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(1,125,267)	740,884
მარაგებში		(230,587)	244,589
ავანსებში		219,204	(59,365)
გადასახადებში, მოგების გადასახადის გარდა		-	5,516,117
მიღებულ ავანსებში		197,904	28,564
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		177,893	(2,264,458)
საოპერაციო საქმიანობებიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		21,119,064	20,187,420
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(122,121)	(362,118)
საინვესტიციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(122,121)	(362,118)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობებიდან			
სესხების დაფარვა	11	(14,022,000)	(12,966,900)
გადახდილი პროცენტი	11	(8,913,700)	(12,779,000)
ფინანსურ საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(22,935,700)	(25,745,900)
წმინდა კლება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		(1,938,757)	(5,920,598)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		4,217,530	10,090,622
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		354,389	47,506
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	8	2,633,162	4,217,530

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 38 გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზეგავლენას ახდენს საქართველოში არსებული ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, მაგრამ განსხვავებულად ხდება მათი ინტერპრეტაცია და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“ (შემდგომში „კომპანია“) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას როგორც განსაზღვრულია საქართველოს მეწარმეთა შესახებ კანონში და დაფუძნდა 2007 წლის 4 სექტემბერს. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204537411.

კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია: საქართველო, თბილისი ჭავჭავაძის გამზირი № 43.

კომპანია ფლობს მაღალი დონის შენობას თბილისის ცენტრში (რუსთაველის გამზირი №29) რომლის ნაწილიც გაქირავებულია მესამე მხარეებზე, ხოლო ნაწილს 2016 წლიდან კომპანია მართავს, როგორც „ბილტმორ თბილისი“-ს ბრენდის ქვეშ ფუნქციონირებად სასტუმროს (შემდგომში, „სასტუმრო“).

კომპანიის აქციონერთა სტრუქტურა არის შემდეგი:

მესაკუთრეები	საკუთრების წილი, %
HH Sheikh Nahayan Mabarack Al Nahayan	66.30
HH Sheikh Mohammed Butti Al Hamed	20.22
HH Sheikh Suroor Bin Mohammed Alenahyan	13.48
	100%

კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი პირია „HH Sheikh Nahayan Mabarack Al Nahayan“ (საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე). კომპანიის ძირითადი დაფინანსების წყაროა (და ვის მიმართაც აქვს საკრედიტო დაქვემდებარებები) არიან საერთო კონტროლის ქვეშ არსებული საწარმოები, რომლებიც იმართებიან საბოლოო მაკონტროლებელი მხარის მიერ. შედეგად, კომპანია ეკონომიკურად დამოკიდებულია ჯგუფზე, რომელსაც მართავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მე-15 შენიშვნაში.

2. მომზადების საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

ეს არის კომპანიის პირველი წლიური ფინანსური ანგარიშგების ნაკრები სადაც გამოყენებულია ფასს 16 „იჯარები“. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში აღწერილია მე-5 შენიშვნაში.

(ბ) უწყვეტი ფუნქციონირება

COVID-19-ის მიმდინარე მდგომარეობის მიუხედავად (იხილეთ შენიშვნა 19), ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია უწყვეტი ფუნქციონირების საფუძველზე, რომელსაც კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს შესაბამისად ქვემოთ წარმოდგენილი მიზეზების გამო.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მშობელი კომპანიისგან დაფინანსების საშუალებით, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის.

აღნიშნული პროგნოზები დამოკიდებულია პერიოდის განმავლობაში დამატებითი ფინანსური მხარდაჭერის უზრუნველყოფაზე. საბოლოო მაკონტროლებელმა მხარემ გამოთქვა განზრახვა, რომ საჭიროებისამებრ გააგრძელოს მსგავსი დაფინანსების უზრუნველყოფა კომპანიისთვის, პროგნოზების მიერ დაფარული პერიოდისთვის. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია რომელსაც ფინანსური დახმარების მხრივ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარის იმედი აქვს, კომპანიის ხელმძღვანელობაც აცნობიერებს რომ შეუძლებელია იყოს დარწმუნებული იმაში რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის, არ არსებობს საფუძველი იმისა რომ ივარაუდონ რომ მხარდაჭერას ადგილი არ ექნება.

ამ და სხვა დაშვებების გათვალისწინებით, კომპანიის ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, რათა დააკმაყოფილოს მისი ვალდებულებები მათი ვადის დადგომისას, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში და შესაბამისად მოამზადა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით. ხელმძღვანელობას ასევე სჯერა, რომ არ არსებობს არსებითი გაურკვევლობები უწყვეტი ფუნქციონირების დაშვებასთან დაკავშირებით.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი, რომელიც კომპანიის სამუშაო ვალუტაა და რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება. ყველა ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია ლარში, თუ სხვაგვარად არ იქნება მითითებული.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

სააღრიცხვო შეფასებებისა და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგად გამოწვეული ცვლილებები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზეც მათ ექნებათ გავლენა.

სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაში კრიტიკული მსჯელობების შესახებ ინფორმაცია, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განხილულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 9 (a) – ძირითადი საშუალებების გადაფასება;
- შენიშვნა 9 (b) – საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და ახსნა-განმარტებები საჭიროებს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას. სამართლიანი ღირებულებები განსაზღვრულია განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისათვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას, კომპანია შეძლებისდაგვარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს.

სამართლიანი ღირებულებები დაჯგუფებულია სხვადასხვა დონეების მიხედვით, სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში იმ მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც გამოყენებულია შეფასების მეთოდოლოგიაში შემდეგი სახით:

- *დონე 1:* კოტირებული საბაზრო ფასი (დაუკორექტირებელი) აქტიურ ბაზარზე მსგავსი აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.
- *დონე 2:* შემაჯავლი მონაცემები გარდა იმისა, რაც შესულია პირველ დონეში და რომლებიც ხელმისაწვდომია აქტივისა და ვალდებულებისთვის, როგორც პირდაპირ (მაგ. ფასები), ასევე ირიბად (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- *დონე 3:* მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

იმ შემთხვევაში, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული მონაცემების დაჯგუფება შესაძლოა სამართლიანი ღირებულების სხვადასხვა დონეში, მაშინ სამართლიანი ღირებულების შეფასების დაჯგუფება ხდება მთლიანობაში, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეში, რომელშიც ყველაზე დაბალი დონის მონაცემებია, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შენიშვნაში 9.

5. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში

კომპანიამ ფასს 16 2019 წლის 1 იანვრიდან მიიღო.

ფასს 16-ს შემოაქვს ერთიანი, საბალანსო იჯარების აღრიცხვის მოდელი მოიჯარებისთვის, რაც ნიშნავს რომ მოიჯარე აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით რაც წარმოადგენს მის უფლებას გამოიყენოს აღნიშნული აქტივი და საიჯარო ვალდებულებას რაც ასახავს მის ვალდებულებას განახორციელოს საიჯარო გადახდები. მეიჯარის აღრიცხვაში ფასს 16-ის მიღების შედეგად ცვლილება არ მომხდარა. ფასს 16-მა ჩაანაცვლა არსებული საიჯარო სახელმძღვანელოები, ბასს 17 იჯარების ჩათვლით, ფასიკ 4 - შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას, იმკ-15 - საოპერაციო იჯარა – სტიმულირება და იმკ-27 - გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას.

2019 წლის 1 იანვრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არ წარმოადგენს არანაირი ხელშეკრულების მხარეს როგორც მოიჯარე, მაშასადამე ფასს 16-ის მიღებას არ ჰქონია გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

რიგი სხვა ახალი სტანდარტები შევიდა ძალაში 2019 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არ იქონიეს არსებითი გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6. შემოსავალი

ლარი	2019	2018
შემოსავალი სასტუმროს ნომრებიდან	26,691,310	22,248,760
შემოსავალი საკვებისა და სასმელის რეალიზაციიდან	7,212,252	7,476,819
სხვა შემოსავალი	1,870,336	1,904,667
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	35,773,898	31,630,246
საინვესტიციო ქონების გაქირავება	5,426,574	3,385,248
	41,200,472	35,015,494

(i) მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდები

მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდები საინვესტიციო ქონების არა-გაუქმებადი იჯარების ფარგლებში მოთხოვნადია შემდეგნაირად:

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
1 წელზე ნაკლები	6,029,175	5,369,793
1-დან 5 წლამდე	34,383,843	36,347,895
5 წელზე მეტი	58,589,007	52,552,293
	99,002,026	94,269,981

7. საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2019	2018
სასტუმროს ოპერირების ხარჯი	3,387,052	3,073,980
მარაგების მოხმარების ხარჯი	2,735,272	2,895,513
ქონების გადასახადის ხარჯი	1,699,602	1,509,266
კომუნალურები	1,241,113	1,867,591
აგენტის მოსაკრებლები	551,847	425,509
პროფესიული საფასური	276,646	331,525
სხვა	2,138,679	2,462,831
	12,030,211	12,566,215

8. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფულადი სახსრები სალაროში	46,445	44,963
ფულადი სახსრები ბანკში	2,586,717	4,172,567
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში	2,633,162	4,217,530

არცერთი ფულადი სახსრების ნაშთი არ არის არც გაუფასურებული არც ვადაგადაცილებული. კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო, სავალუტო და საკრედიტო რისკებზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია მე-13-ე შენიშვნაში.

9. ძირითადი საშუალებები და საინვესტიციო ქონება

ლარი	მიწა და შენობა	ავეჯი და მოწყობილობები	სულ
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	124,425,140	10,128,687	134,553,827
შესყიდვები	342,953	202,747	545,700
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	124,768,093	10,331,434	135,099,527
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	124,768,093	10,331,434	135,099,527
შესყიდვები	-	741,989	741,989
გადაფასება	44,520,999	-	44,520,999
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	169,289,092	11,073,423	180,362,515
<i>ცვეთა</i>			
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	(3,475,225)	(2,301,996)	(5,777,221)
წლის ცვეთა	(1,334,970)	(1,534,966)	(2,869,936)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	(4,810,195)	(3,836,962)	(8,647,157)
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	(4,810,195)	(3,836,962)	(8,647,157)
წლის ცვეთა	(1,334,970)	(1,636,400)	(2,971,370)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	(6,145,165)	(5,473,362)	(11,618,527)
<i>საბალანსო ღირებულებები</i>			
2018 წლის 1 იანვარს	120,949,915	7,826,691	128,776,606
2018 წლის 31 დეკემბერს	119,957,898	6,494,472	126,452,370
2019 წლის 31 დეკემბერს	163,143,927	5,600,061	168,743,988
<i>საბალანსო ღირებულება, გადაფასების გავლენის გარეშე</i>			
2018 წლის 1 იანვარს	100,852,495	7,826,681	108,679,176
2018 წლის 31 დეკემბერს	99,860,478	6,494,462	106,354,940
2019 წლის 31 დეკემბერს	98,525,508	5,600,051	104,125,559

მიწა წარმოადგენს 9,121 კვ.მ.-იან მიწის ნაკვეთს, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, თბილისში, რუსთაველის გამზირზე № 29-ში.

პირველადი აღიარების შემდეგ მიწა და შენობები აღირიცხება გადაფასებული ოდენობებით (იხილეთ შენიშვნა 17 (f)(i)).

2019 წელს შესყიდული ძირითადი საშუალებების გარკვეული ნაწილის შესყიდვა მოხდა 619,868 ლარის ოდენობით, გრძელვადიანი ავანსების საშუალებით (2018: 183,593 ლარი).

(a) მიწისა და სასტუმროს გადაფასება

მიწის, რომელზეც განთავსებულია სასტუმრო, და სასტუმროს სამართლიანი ღირებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, განსაზღვრა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც გააჩნია პროფესიონალი შემფასებლის აღიარებული კვალიფიკაცია და შესაბამისი გამოცდილება მსგავსი ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის ქონების შეფასებაში. სამართლიანი ღირებულების კლასიფიკაცია სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში მოხდა მე-3 დონეზე, რადგან შეფასებაში გამოყენებული იყო მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები.

ქვემოთ წარმოდგენილია შეფასების მეთოდები, მათ შორის მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები, რომლებიც გამოყენებულ იქნა მიწისა და სასტუმროს სამართლიანი ღირებულებების განსაზღვრისთვის:

ქონება	შეფასების მეთოდი
მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე № 29	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავსი სახეობის, მდებარეობის და ფიზიკური მდგომარეობის ნაკვეთების გამოცხადებულ მოთხოვნის ფასებზე დაყრდნობით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მიწის მახასიათებლებს შორის სხვაობებს უკავშირდება, როგორც არის ზომა, ადგილმდებარეობა, ქონებაზე წვდომა და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 0% - 20% -მდე კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნის ფასებზე.
სასტუმრო	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდით, რომელიც დაფუძნებულია იმ მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებასა და გადინებაზე, რომლებიც სასტუმროს საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოიშობება.
	სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას გამოიყენება შემდგომი მნიშვნელოვანი დაშვებები:
	– ფულადი ნაკადების მოძრაობა პროგნოზირებულია სასტუმროს ფაქტობრივი შედეგებისა და 10-წლიანი ბიზნეს გეგმის გათვალისწინებით. აღნიშნული ბიზნეს გეგმა ეფუძნება დაშვებას, რომ EBITDA-ს შემოსავალთან მარჯა იქნება დაახლოებით 45% საპროგნოზო პერიოდის განმავლობაში; – 11.84%-იანი დისკონტირების განაკვეთი გამოიყენება 10-წლიანი საპროგნოზო ბიზნეს გეგმის განმავლობაში მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების განსაზღვრისას და 9.5%-იანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი ტერმინალური პერიოდისთვის.

ქონების ღირებულებას ახასიათებს მაღალი მგრძნობელობა დისკონტირების განაკვეთისა და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთების ცვლილების მიმართ. დისკონტირების განაკვეთის და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი ზრდა გამოიწვევს ქონების სამართლიანი ღირებულების შემცირებას დაახლოებით 16 მილიონი ლარის ოდენობით. დისკონტირების განაკვეთის და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი შემცირება გამოიწვევს ქონების სამართლიანი ღირებულების ზრდას დაახლოებით 18 მილიონი ლარის ოდენობით.

(b) საინვესტიციო ქონება

ლარი	2019	2018
ნაშთი 1 იანვარს	82,641,473	82,641,473
უცხოური გაცვლითი კურსის ამონაგები საინვესტიციო ქონებაზე	4,691,871	-
ნაშთი 31 დეკემბრის	87,333,344	82,641,473

კომპანიის საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს რუსთაველის გამზირის N29-ში მდებარე საიჯარო სივრცეს და 4,041 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, შესაბამისი კეთილმოწყობით, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, ქ. თბილისში, გორგასლის შესახვევში, № 5 და რომლის სამომავლო გამოყენებაც ამ ეტაპზე განსაზღვრული არ არის.

კომპანიას არ აქვს შეზღუდვა საინვესტიციო ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებით. აგრეთვე კომპანიას არ აქვს სახელშეკრულებო ან საინვესტიციო ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობა საინვესტიციო ქონების ფლობიდან.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საინვესტიციო ქონების ნაშთი წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიანი ღირებულების კლასიფიკაცია მოხდა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეზე, რადგან შეფასებაში გამოყენებულ იქნა მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია შეფასების მეთოდები, აგრეთვე მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები, რომლებიც გამოყენებულ იქნა მიწის და იჯარით გაცემული ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას:

ქონება	შეფასების მეთოდი
მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს გორგასლის შესახვევში, N5	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავსი სახეობის, მდებარეობის და ფიზიკური მდგომარეობის ნაკვეთების გამოცხადებულ მოთხოვნის ფასებზე დაყრდნობით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მიწის მახასიათებლებს შორის სხვაობებს უკავშირდება, როგორიც არის ზომა, ადგილმდებარეობა, ქონებაზე წვდომა და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისც შემფასებელმა გამოიყენა 0% - 20% -მდე კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნის ფასებზე.
საიჯარო ფართი, რომელიც მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე N29	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდით, რომელიც დაფუძნებულია იმ მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოღინებასა და გადინებაზე, რომლებიც საიჯარო ფართების იჯარიდან წარმოიშვება.
	– ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი მსგავსი საიჯარო ქონების თითო კვადრატული მეტრის საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასის მიხედვით და კომპანიის ფაქტობრივი საიჯარო ხელშეკრულებების (შესაბამისობის შემთხვევაში) და 10-წლიანი ბიზნეს გეგმის მიხედვით, რომელიც აკეთებს დაშვებას რომ საშუალო სასტუმროს დატვირთვის მაჩვენებელი იქნება დაახლოებით 85% 2020 წელს და 95% შემდეგი 10 წლის განმავლობაში და პროგნოზირებული პერიოდისთვის თითო კვადრატული მეტრის საშუალო საბაზრო საიჯარო ფასის არსებითი ზრდა მოსალოდნელი არ არის. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მახასიათებლებს შორის სხვაობებს უკავშირდება, როგორიც არის ზომა, ადგილმდებარეობა, ქონებაზე წვდომა და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისც შემფასებელმა გამოიყენა 0% - 20% -მდე კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნის ფასებზე; და – 11.84%-იანი დისკონტირების განაკვეთი გამოიყენება 10-წლიანი საპროგნოზო ბიზნეს გეგმის განმავლობაში მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების განსაზღვრისას და 9.5%-იანი ტერმინალური პერიოდისთვის.

საინვესტიციო ქონების ღირებულებას ახასიათებს მაღალი მგრძნობელობა დისკონტირების განაკვეთის და კაპიტალიზაციის განაკვეთების ცვლილების მიმართ. დისკონტირების განაკვეთის და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი ზრდა გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შემცირებას დაახლოებით 8 მილიონი ლარის ოდენობით. დისკონტის განაკვეთის და შესაბამისი კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი შემცირება გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ზრდას დაახლოებით 10 მილიონი ლარის ოდენობით.

(c) უზრუნველყოფა

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის რუსთაველის გამზ. N29-ში (თბილისი, საქართველო) მდებარე მიწა და შენობა საბალანსო ღირებულებით 248,559,054 ლარი (2018: GEL 200,681,153) დაგირავებულია საკრედიტო ხაზის უზრუნველყოფის სახით (იხილეთ შენიშვნა 11).

10. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტაციაში განსაზღვრულ კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას.

(b) დივიდენდები

საწესდებო კაპიტალის მფლობელები უფლებამოსილი არიან მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და მათ აქვთ კომპანიაში მათი წილის შესაბამისი ხმის უფლება კომპანიის კრებაზე.

(c) გადაფასების რეზერვი

გადაფასების ნამეტი ძირითადი საშუალებებისთვის მოიცავს ძირითადი საშუალებების კუმულაციურ დადებით გადაფასებულ ღირებულებას, მანამ სანამ აქტივების აღიარება არ შეწყდება ან აქტივები არ გაუფასურდება.

11. სესხები და კრედიტები

წინამდებარე შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტის მატარებელი სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც განისაზღვრება ამორტიზირებული ღირებულებით. კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, სავალუტო და საკრედიტო რისკებზე დამოკიდებულების შესახებ მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ მე-13 შენიშვნა.

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან	219,780,364	207,400,796
	219,780,364	207,400,796
მიმდინარე ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან	25,809,300	26,742,149
	25,809,300	26,742,149

(a) სესხის პირობები და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების ვადები და პირობები იყო შემდეგი:

ლარი	31 დეკემბერი 2019			31 დეკემბერი 2018		
	ნომინალური	საპროცენტო დაფარვის	ნომინალური	საბალანსო	ნომინალური	საბალანსო
	ვალუტა	განაკვეთი	წელი	ღირებულება	ღირებულება	ღირებულება
უზრუნველ- ყოფილი სესხი						
დაკავშირებული	აშშ					
მხარისგან	დოლარი	7.5%	2031	244,782,243	245,589,664	234,142,945
სულ						
პროცენტაანი						
ვალდებულებები				244,782,243	245,589,664	234,142,945

უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან უნდა იქნას გადახდილი საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოზე, შპს „დაბი კონტრაქტინგზე“. ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, ძირითადი თანხა და დაგროვილი პროცენტი უნდა იქნას გადახდილი ყოველწლიური შენატანებით 2031 წლამდე. სესხი უზრუნველყოფილია კომპანიის მიერ ფლობილი მიწითა და შენობებით რომელიც მდებარეობს რუსთაველის გამზ. N29-ში (იხილეთ შენიშვნა 10 (c)).

2019 წლის იანვარში, სესხის პირობები შემდეგნაირად დაკორექტირდა: საპროცენტო განაკვეთი 6.5%-იდან 7.5%-მდე გაიზარდა და წლიური გადახდები 1,000,000 აშშ დოლარით შემცირდა. აღნიშნულმა არ გამოიწვია სახელშეკრულებო პირობების არსებითი ცვლილება და 2,575,455 ლარის ოდენობით ზარალი ცვლილებაზე აღიარებულ იქნა მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში საპროცენტო ხარჯის სახით.

(b) საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილი ცვლილებები ვალდებულებებში

ლარი	2019	2018
ნაშთი 1 იანვარს	234,142,945	238,362,504
სესხების დაფარვა	(14,022,000)	(12,966,900)
გადახდილი პროცენტი	(8,913,700)	(12,779,000)
სულ ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან	(22,935,700)	(25,745,900)
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	17,243,021	7,545,664
წლის განმავლობაში ფინანსურ ხარჯებში აღიარებული		
საპროცენტო ხარჯი	14,563,944	13,980,677
ზარალი ცვლილებაზე	2,575,454	-
ნაშთი 31 დეკემბერს	245,589,664	234,142,945

12. კაპიტალის მართვა

„კომპანიას“ არ გააჩნია კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი მოცულობა, რათა მიაღწიოს არსებულ საოპერაციო და სტრატეგიულ მიზნებს და შეინარჩუნოს ნდობა ბაზრის მონაწილეების მხრიდან.

ამის მისაღწევად, „კომპანია“ აწარმოებს ფულადი ნაკადების ოპტიმალურ მართვას და გრძელვადიან საინვესტიციო გეგმებს, რომლებიც დაფინანსებულია კომპანიის აქციონერების მიერ, კაპიტალში შენატანების, ან სესხის დაფინანსების გზით.

კომპანიას არ აქვს გარედან დაწესებული კაპიტალის მოთხოვნები.

13. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხდება აქტივის გაყიდვით მიღებული ან ვალდებულების გადასაცემად გადასახდელი ფასის მისაახლოებლად ბაზრის მონაწილეებს შორის განხორციელებულ ჩვეულებრივ ოპერაციაში შეფასების თარიღისთვის. თუმცა, გაურკვევლობების და სუბიექტური მსჯელობის გათვალისწინებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იქნეს ინტერპრეტირებული, როგორც აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვაში ან ვალდებულებების გადაცემაში რეალიზებადი ღირებულება.

„კომპანია“ ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკის გამოყენებით განსაზღვრა. შეფასების ტექნიკის მიზანია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრებამდე მისვლა, რაც ასახავს აქტივის გაყიდვით მიღებული ან ვალდებულების გადასაცემად გადასახდელი ფასის მიახლოებას ბაზრის მონაწილეებს შორის განხორციელებულ ჩვეულებრივ ოპერაციაში შეფასების თარიღისთვის. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივის და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება გაანგარიშდება მომავალი ძირი თანხის და საპროცენტო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება პროცენტის საბაზრო განაკვეთით ანგარიშგების თარიღისთვის.

ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ „კომპანიის“ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას უახლოვდება.

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო „კომპანია“ შემდეგ რისკებს გასწევს:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი;
- სავალუტო რისკი.

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აქვს სრული პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე. ასევე, კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკების შექმნასა და მონიტორინგზე და აქციონერებისთვის რეგულარული ანგარიშების წარდგენაზე.

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკები განსაზღვრულია იმგვარად, რომ მოხდეს მის წინაშე არსებული რისკების დროული გამოვლენა და ანალიზი, რისკის საზღვრების დადგენა და კონტროლი, ისევე როგორც შესაბამისი რისკების მაქსიმალურ დასაშვებ საზღვრებთან შესაბამისობის მონიტორინგი. რისკების მართვის პოლიტიკების და სისტემების გადახედვა ხდება რეგულარულად, ბაზრის პირობებისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. კომპანიის მიზანია, რომ შექმნას ისეთი კონსტრუქციული და დისციპლინირებული კონტროლის გარემო, სადაც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება მისი ფუნქცია-მოვალეობები. ამისთვის გამოიყენება სასწავლო და სხვა ტიპის ტრენინგები და მმართველობითი სტანდარტები და პროცედურები.

აქციონერები ამოწმებენ თუ რამდენად ახდენს ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობის კონტროლს და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას კომპანიის წინაშე მდგომ რისკებთან მიმართებაში.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაპენტი ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ის ძირითადად წარმოიშობა ფულადი სახსრებიდან და მათი ეკვივალენტებიდან და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო დაქვემდებარებას.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

კომპანია ფლობს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს სს „ტერაბანკში“, რომელიც არის დაკავშირებული მხარე და ასევე არის საქართველოს ბანკების ტოპ-ათეულში. კომპანია არ მოელის, რომ მისი რომელიმე კონტრაპენტი ვერ შეძლებს ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას და შესაბამისად მიიჩნევს, რომ კომპანია არ არის არსებითად დაქვემდებარებული საკრედიტო რისკზე მისი ფულადი სახსრებიდან და მათი ეკვივალენტებიდან.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე ძირითად ზემოქმედებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. 2019 წლის განმავლობაში, კომპანიის შემოსავლის დაახლოებით 29% (2018: 9%) მიკუთვნებადია გაყიდვების ოპერაციებზე ერთ კლიენტთან. საკრედიტო რისკის მართვა ხორციელდება ძირითადი კლიენტებისგან/კომპანიებისგან წინასწარი გადახდების მოთხოვნით. შესაბამისად, კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება ფიზიკური პირებისა და მცირე საწარმოების მიმართ მოთხოვნებისგან.

კომპანიას აქვს გაუფასურების რეზერვი რომელიც ასახავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან მიმართებაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მისეულ შეფასებას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება კორპორატიული მომხარებლებისთვის 2019 წლის 1 იანვრის და 31 დეკემბრის მდგომარეობით

კომპანია მის საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაქვემდებარებას ანაწილებს ზარალის რისკის განმსაზღვრელი მონაცემების საფუძველზე (გარე რეიტინგები, აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება, მმართველობითი ანგარიშები და ფულადი ნაკადების პროგნოზები და ხელმისაწვდომი პრეს-ინფორმაცია კლიენტებზე და სხვა), ხოლო კლიენტის ქცევის შესაფასებლად იყენებს გამოცდილ საკრედიტო განსჯას. საკრედიტო რისკის ხარისხი განისაზღვრება ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორების გამოყენებით, რომლებიც მიაწინებებს დეფოლტის რისკზე და შესაბამისობაშია სააგენტოების გარე საკრედიტო შეფასების განმარტებებთან.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

შემდეგი ცხრილი მოიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებასა და კლიენტების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (მსზ) შესახებ, 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

	31 დეკემბერი 2019		
ლარი	არ არის კრედიტით გაუფასურებული	კრედიტით გაუფასურებული	სულ
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი			
დაბალი რისკი	2,493,743	-	2,493,743
მაღალი რისკი	-	977,636	977,636
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	2,493,743	977,636	3,471,379
ზარალის რეზერვი	(82,208)	(977,636)	(1,059,844)
	2,411,535	-	2,411,535

	31 დეკემბერი 2018		
ლარი	არ არის კრედიტით გაუფასურებული	კრედიტით გაუფასურებული	სულ
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი			
დაბალი რისკი	907,122	-	907,122
მაღალი რისკი	-	1,457,497	1,457,497
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	907,122	1,457,497	2,364,619
ზარალის რეზერვი	(40,973)	(574,175)	(615,148)
	866,149	883,322	1,749,471

კომპანია თითოეულ, საკრედიტო რისკის ხარისხზე დამოკიდებულებას, ანაწილებს ზარალის რისკზე მიმანიშნებელი მონაცემების (გარე რეიტინგები, ინფორმაცია კონტრაქტების შესაძლო ფინანსურ სირთულეებზე და ვადაგადაცილებულ დღეებზე და სხვა) და გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენებით.

დაბალი რისკი - კონტრაქტებს, ახლო მომავალში, გააჩნიათ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებების დაკმაყოფილების მაღალი უნარი და ეკონომიკურ და ბიზნეს გარემოებების მომავალმა უარყოფითმა ცვლილებებმა არ არის სავარაუდო, რომ უარყოფითად იმოქმედონ კონტრაქტების უნარზე დააკმაყოფილონ თავიანთი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები. საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი დაბალრისკიანი ხარისხისთვის არის დაახლოებით 3%-ი (2018: 5%).

მაღალი რისკი - კონტრაქტებს, ახლო მომავალში, გააჩნიათ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებების დაკმაყოფილების დაბალი უნარი და ეკონომიკურ და ბიზნეს გარემოებების მომავალმა უარყოფითმა ცვლილებებმა სავარაუდოა, რომ უარყოფითად იმოქმედონ კონტრაქტების უნარზე დააკმაყოფილონ თავიანთი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები. საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი მაღალრისკიანი ხარისხისთვის არის დაახლოებით 100%-ი (2018: 39%).

დაქვემდებარებები, თითოეული საკრედიტო რისკის ხარისხის ფარგლებში, დაყოფილია ისტორიული ინფორმაციისა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთის საფუძველზე რომელიც გამოითვლება თითოეული სეგმენტისთვის, ვადაგადაცილების სტატუსის, გარე საკრედიტო რეიტინგების და ბოლო რამოდენიმე წლის, ფაქტიური საკრედიტო ზარალის გამოცდილების საფუძველზე. მოცემული განაკვეთები მრავლდება სკალარულ ფაქტორზე რათა აისახოს ცვლილებები ისტორიული მონაცემების შეგროვების დროს არსებულ ეკონომიკურ პირობებს, მიმდინარე პირობებსა და მოთხოვნების მოსალოდნელი სასიცოხლო ვადის მანძილზე მოსალოდნელი ეკონომიკური პირობების კომპანიისეულ ხედვაში.

წლის განმავლობაში, გაუფასურების რეზერვში მოძრაობა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში იყო შემდეგი:

ლარი	2019	2018
ნაშთი წლის დასაწყისში	615,148	196,222
ზრდა წლის განმავლობაში	474,916	418,926
ადრე აღიარებული გაუფასურებების აღდგენა	(30,220)	-
ნაშთი წლის ბოლოს	1,059,844	615,148

რეზერვის ანგარიში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში გამოიყენება გაუფასურების ზარალის აღრიცხვისთვის, მანამ სანამ არ ამოიწურება თანხის ამოღების ყველა შესაძლო ვარიანტი; ამ დროს ეს ოდენობები ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსური აქტივის საპირწონედ.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის გადინება. მიუღებელი დანაკარგების ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების თავიდან ასაცილებლად, კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში.

კომპანია უზრუნველყოფს რომ მას ჰქონდეს სათანადო ოდენობით ფულადი სახსრები, ყოველდღიური ოპერაციებიდან წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დასაკმაყოფილებლად ან რაიმე ფორს მაჟორული შემთხვევების წარმოშობის შემთხვევაში; ეს გამორიცხავს ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში პროგნოზირება შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები.

ლიკვიდურობის რისკზე დაქვემდებარება

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადები, მოსალოდნელი საპროცენტო გადახდების ჩათვლით და ურთიერთჩათვლის შეთანხმებების გავლენის გამოკლებით. მოსალოდნელი არ არის, რომ ფულადი ნაკადები, რომლებიც ქვემოთ დაფარვის ვადების ანალიზშია წარმოდგენილი, შესაძლოა მნიშვნელოვნად ადრე, ან მნიშვნელოვნად განსხვავებული ოდენობით წარმოიშვას.

31 დეკემბერი 2019

ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2-9 წლამდე
სესხები და კრედიტები	245,589,664	371,065,911	25,809,300	25,809,300	319,447,311
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,420,720	4,420,720	4,420,720	-	-
	250,010,384	375,486,631	30,230,020	25,809,300	319,447,311

31 დეკემბერი 2018

ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2-9 წლამდე
სესხები და კრედიტები	234,142,945	344,816,437	26,742,149	26,766,000	291,308,288
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,013,551	4,013,551	4,013,551	-	-
	238,156,496	348,829,988	30,755,700	26,766,000	291,308,288

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას აქვს 135,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით საკრედიტო ხაზი საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოსთან შპს „დაბი კონტრაქტინგთან“.

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლითი კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს სესხებზე და კრედიტებზე, ფულად სახსრებზე და მათ ეკვივალენტებზე, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებზე, რომლებიც დენომინირებულია ლარის გარდა სხვა ვალუტაში. ვალუტა, რომელშიც უმეტესად არის დენომინირებული ოპერაციები არის აშშ დოლარი და ევრო.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის უცხოური ვალუტის რისკზე დაქვემდებარება არის შემდეგი:

31 დეკემბერი 2019

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული	ევროში დენომინირებული	სულ
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1,078,790	725,267	1,804,057
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(3,381,793)	-	(3,381,793)
სესხები და კრედიტები	(245,589,664)	-	(245,589,664)
წმინდა დაქვემდებარება	(247,892,667)	725,267	(247,167,400)

31 დეკემბერი 2018

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული	ევროში დენომინირებული	სულ
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2,135,475	1,386,925	3,522,400
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(3,156,434)	-	(3,156,434)
სესხები და კრედიტები	(234,142,945)	-	(234,142,945)
წმინდა დაქვემდებარება	(235,163,904)	1,386,925	(233,776,979)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო განაკვეთი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი	
	2019	2018	2019	2018
1 აშშ დოლარი	2.8192	2.5345	2.8677	2.6766
1 ევრო	3.1553	2.9913	3.2095	3.0701

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის გონივრული შესაძლო გამყარება (შესუსტება), ქვემოთ აღწერილის შესაბამისად აშშ დოლარის და ევროს მიმართ 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოიწვევდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასების და მოგების ან ზარალის ცვლილებას ქვემოთ მოცემული ოდენობებით, შესაბამისად. ანალიზი გულისხმობს, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კონკრეტულად საპროცენტო განაკვეთები, რჩება უცვლელი.

ლარი	2019	2018
აშშ დოლარის 10%-იანი აფასება ლართან მიმართებაში	(24,789,267)	(23,516,390)
ევროს 10%-იანი აფასება ლართან მიმართებაში	72,527	138,693

ლარის გაუფასურება აშშ დოლარის მიმართ 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, იქონიებდა ზუსტად იგივე ოდენობის, ოღონდ საპირისპირო გავლენას ზემოაღნიშნულ ვალუტებზე, იმის გათვალისწინებით, რომ სხვა ცვლადები პერიოდის განმავლობაში უცვლელი დარჩება.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთებში ძირითადად გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი ვალდებულება) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი ვალდებულება) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად ექვემდებარება კომპანია ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებს. თუმცა, ახალი სესხების ან კრედიტების აღებისას, ხელმძღვანელობა საკუთარ მსჯელობას იყენებს იმის გადასაწყვეტად, რომელი განაკვეთი უფრო ხელსაყრელი იქნება კომპანიისთვის მოსალოდნელ პერიოდში, დაფარვის ვადის დადგომამდე - ფიქსირებულგანაკვეთიანი, თუ ცვლადგანაკვეთიანი.

ანგარიშგების თარიღისთვის „კომპანიას“ არ აქვს არსებითი დამოკიდებულება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე, სესხების და კრედიტების გამოყენებისგან, ვინაიდან სესხები და კრედიტები ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მატარებელია.

14. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო, ოფიციალური განმარტებების და სასამართლო გადაწყვეტილებების ცვლილებები, რომლებიც ზოგჯერ გაურკვეველი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისაგან განსხვავებული ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო ორგანოს არ შეუძლია დააკისროს რაიმე დამატებითი საგადასახადო ვალდებულება, ჯარიმა ან საურავი, თუ სამართალდარღვევიდან გასულია სამი წელი.

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

(b) სასამართლო დავა

საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში, კომპანია წარმოადგენს სამართლებრივი სარჩელების, სასამართლო დავების და საჩივრების საგანს. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ საბოლოო ვალდებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, რომელიც შესაძლოა წარმოიშვას ამგვარი სარჩელებიდან ან საჩივრებიდან, არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მისი მომავალი ოპერაციების შედეგებზე.

15. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის პირდაპირი მფლობელი და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა ფიზიკური პირი, HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არ გამოსცემს საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას.

(b) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვანმა ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც თანამშრომელთა სარგებლის ხარჯებშია შესული:

ლარი	2019	2018
ხელფასები და ბონუსები	<u>386,252</u>	<u>370,999</u>

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და დაუფარავი ნაშთები

საპროცენტო ხარჯი, რომელიც წარმოდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში უკავშირდება საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოებისგან მიღებულ სესხებსა და კრედიტებს. აღნიშნული სესხების და კრედიტების პირობებისთვის იხილეთ მე-11 შენიშვნა.

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მოიცავს ვალდებულებას საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოს შპს „Dhabi Construction“-ის მიმართ. აღნიშნული შეადგენს 3,381,793 ლარს (2018 წლის 31 დეკემბერი: 3,156,434 ლარი) და უკავშირდება მიღებულ მომსახურებას სასტუმროს გრანდიოზულ გახსნის ცერემონიასთან დაკავშირებით.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოიცავს ფულად სახსრებს საბანკო ნაშთებზე, რომლებსაც კომპანია ფლობს საერთო კონტროლის ქვეშ არსებულ საწარმოში, სს „ტერაბანკში“ და შეადგენს 2,578,452 ლარს (2018 წლის 31 დეკემბერი: 4,172,567 ლარი).

ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებული მხარეების მიმართ, გარდა სასესხო ვალდებულებისა, არ არის პროცენტიანი და შეიძლება დაფარულ იქნას ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან 1 წლის განმავლობაში. გარდა სასესხო ვალდებულებისა, არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

16. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა ძირითადი საშუალებებისა, რომელთა აღრიცხვაც ხდება გადაფასებული ღირებულებით და საინვესტიციო ქონებისა, რომელიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის.

17. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ განსაზღვრული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში, გარდა ფასს 16-ის მიღებისა 2019 წლის 1 იანვრიდან (იხილეთ შენიშვნა 5) და თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული კომპანიის მიერ.

(a) შემოსავალი

შემოსავალი შეფასებულია კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ოდენობის საფუძველზე. კომპანია შემოსავალს აღიარებს მაშინ როდესაც ის გადასცემს კლიენტს უფლებებს საქონელზე ან მომსახურებაზე.

სასტუმროს ნომრების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. დასრულების ეტაპი ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის დასადგენად ფასდება დამსვენებლების მიერ სასტუმროში გატარებული სრული ღამეების მიხედვით.

საკვების და სასმელის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც კლიენტი იღებს გადაცემულ საქონელს. კომპანია შემოსავალს აღიარებს დროის გარკვეულ მომენტში, მაშინ როდესაც ის გადასცემს კლიენტს უფლებებს საქონელზე (საქონლის გაყიდვის შემთხვევაში), ხოლო გარკვეული დროის განმავლობაში, მაშინ როდესაც ის გასწევს მომსახურებას, თუმცა მომსახურება გაიწევა არა-არსებით, მოკლე დროის მონაკვეთში. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, მომხმარებლებზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

სხვა შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება გარკვეული დროის განმავლობაში, მომსახურების გაწევასთან ერთად. დასრულების ეტაპი, ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის, შეფასებულია დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება გაწეულია დროის უმნიშვნელოდ მოკლე პერიოდში. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, მომხმარებლებზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

საიჯარო შემოსავალი - საიჯარო შემოსავალი საიჯარო ქონებიდან აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის მანძილზე. საიჯარო სტიმულირება აღიარდება მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილის სახით, იჯარის ვადის მანძილზე.

(ბ) ფინანსური ხარჯები

კომპანიის ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

- საპროცენტო ხარჯებს ფინანსურ ვალდებულებებზე, რომლებიც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით;
- ფინანსური ინსტრუმენტების სახელშეკრულებო პირობების ცვლილებაზე აღიარებულ ამონაგებს ან ზარალს;
- ფინანსურ აქტივებზე და ვალდებულებებზე უცხოური ვალუტის კურსის ამონაგებს ან ზარალს; და
- უცხოური ვალუტის ცვლილებით გამოწვეულ ამონაგებს ან ზარალს საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაზე.

საპროცენტო ხარჯი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მისი დარიცხვისთანავე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით მიღებული სარგებელი ან ზარალი წარმოდგენილია ნეტო საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, რაც დამოკიდებულია იმაზე თუ სად აქვს ადგილი უცხოური ვალუტის მოძრაობას - წმინდა მოგების, თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(ც) უცხოური ვალუტა

(i) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები კონვერტირდება „კომპანიის“ სამუშაო ვალუტაში, ოპერაციის თარიღისთვის მოქმედი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები ანგარიშგების თარიღისთვის კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში, ამ თარიღისთვის მოქმედი გაცვლითი კურსით. ფულად ერთეულებზე მოგება ან ზარალი უცხოურ ვალუტაში წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ ამორტიზირებულ ღირებულებას სამუშაო ვალუტაში, კორექტირებულს ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში, და უცხოურ ვალუტაში არსებულ ამორტიზირებულ ღირებულებას შორის, გადაყვანილს ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები უცხოურ ვალუტაში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით კონვერტირდება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში, სამართლიანი ღირებულების დადგენის თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი ერთეულები უცხოურ ვალუტაში, შეფასებული ისტორიულ ღირებულების საფუძველზე კონვერტირდება გარიგების თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

კონვერტაციისას წარმოშობილი ცვლილებები უცხოურ ვალუტაში აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(დ) მოგების გადასახადი

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

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი მოიცავს მოსალოდნელ საგადასახადო ვალდებულებებს ან მოთხოვნებს წლის დასაბეგრ შემოსავალზე ან ზარალზე, ისეთი საგადასახადო განაკვეთების გამოყენებით, რომლებიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის და წინა წლებთან მიმართებაში საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერი ცვლილების გამოყენებით. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება ასევე მოიცავს დივიდენდებიდან წარმოშობილ ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი განაწილების თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წლიდან და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას (DE), როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. ამას გარდა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა განაწილებულ მოგებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის. ამასთან საგადასახადო ობიექტი მოიცავს ხარჯებს და სხვა ვალდებულებებს, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებებს და ზღვარს გადაცდენილ წარმომადგენლობით ხარჯებს.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც ხორციელდება დივიდენდების გადახდა. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა გამოითვლება როგორც წმინდა განაწილების ოდენობის 15/85-ი.

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

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებებს და დაშვებულ საზღვრებს გარეთ წარმომადგენლობით ხარჯებს. კომპანია ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და აღრიცხავს სხვა გადასახადების მუხლში (მოგების გადასახადის გარდა).

(ii) გადავადებული გადასახადი

ზემოთ აღწერილი ახალი საგადასახადო სისტემის ხასიათიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებული საწარმოები არ განასხვავებენ აქტივების საგადასახადო საფუძვლებს და მათ საბალანსო ღირებულებებს და, შესაბამისად, გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები არ წარმოიშობა.

წინა პერიოდებში დაგროვილი საგადასახადო ზარალი არ გამოიყენება მომავალ დასაბეგრ მოგებასთან მიმართებაში.

(e) მარაგები

მარაგები ფასდება მის თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით და ითვალისწინებს მარაგების შეძენასთან, წარმოებასა და გადამუშავებასთან, აგრეთვე მათ არსებულ ადგილზე და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ბიზნესის ჩვეულებრივი ოპერირების პირობებში სავარაუდო გასაყიდ ფასს გამოკლებული პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვის სავარაუდო დანახარჯები.

(f) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის შეძენას. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის ღირებულება შედგება მასალების, პირდაპირი შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯების ღირებულებისაგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ძირითადი საშუალებები, კონკრეტულად, მიწა და შენობები რომელთა სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია, აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით, რომელიც წარმოადგენს გადაფასების თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული ნებისმიერი შემდგომი დაგროვილი ცვეთა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ძირითადი საშუალებები, კონკრეტულად ავეჯი და საოფისე ინვენტარი, ფასდება თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს.

კომპანია საკმარისი სიხშირით აკეთებს გადაფასებებს, რაც უზრუნველყოფს რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდება იმ ოდენობისგან რომელიც იქნებოდა განსაზღვრული სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

როდესაც ძირითადი საშუალების ცალკეულ მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასიცოცხლო ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე (მთავარი კომპონენტები), როგორც აღნიშნული აქტივის შემადგენელი კომპონენტები.

ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აისახება წმინდა ოდენობით მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები.

ძირითადი საშუალებების გადაფასებით მიღებული სარგებელის აღიარება ხდება სხვა სრულ შემოსავალში, „გადაფასების ნამეტი“ ერთეულის სახით. თუმცა, სარგებლის აღიარება მოგებაში ან ზარალში ხდება მხოლოდ იმ ოდენობით რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის გადაფასების კლებას, ადრე აღიარებულს მოგებაში ან ზარალში.

ძირითად საშუალებებზე გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი ღირებულების შემცირების აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში. თუმცა, ღირებულების შემცირების აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში ხდება მხოლოდ გადაფასების ნამეტში არსებული საკრედიტო ნაშთის ოდენობით.

როდესაც ქონების გამოყენება იცვლება და ქონება გადადის „მფლობელის მიერ გამოყენებულის“ კატეგორიიდან „საინვესტიციო ქონების“ კატეგორიაში, ქონება გადაფასებულია სამართლიანი ღირებულებით და რეკლასიფიცირებულია შესაბამისად.

ამ გადაფასებიდან მიღებული ნებისმიერი ამონაგების აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში, იმ ოდენობით რა ოდენობითაც ის აღადგენს კონკრეტულ ქონებაზე ადრე აღიარებულ გაუფასურების ზარალს, ხოლო ნებისმიერი ნარჩენი ამონაგები აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და წარმოდგენილია გადაფასების რეზერვში. ნებისმიერი ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯების კაპიტალიზაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია რომ აღნიშნულ ხარჯებთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწვევითანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) მიწის გადაფასება

მიწა ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარე დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ პერიოდული შეფასების მიხედვით. გადაფასების ზრდა მიწაზე აღიარდება პირდაპირ გადაფასების ნამეტის ერთეულის სახით სხვა სრულ შემოსავალში. თუმცა, ზრდა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის, ადრე მოგებაში ან ზარალში აღიარებულ გადაფასების შემცირებას.

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

(iv) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მუშა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო კომპანიის შიდა ძალებით შექმნილი აქტივი - მათი დასრულების და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის ღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულება.

ცვეთა როგორც წესი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდით ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სასარგებლო მომსახურების ვადების მანძილზე, რადგან ეს საუკეთესოდ ასახავს აქტივში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების (მიწის გარდა) მოსალოდნელი საშუალო სასარგებლო მომსახურების ვადები მიმდინარე და შესადარის პერიოდში, შემდეგია:

- შენობები 50 წელი;
- ავეჯი და მოწყობილობები 3-12 წელი.

ცვეთის მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადებისა და ნარჩენი ღირებულებების გადახედვა ხორციელდება ყოველწლიურად და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(v) სასესხო ხარჯები

კვალიფიციური აქტივის შეძენასთან, მშენებლობასთან და წარმოებასთან პირდაპირ დაკავშირებული სასესხო ხარჯების კაპიტალიზაცია შესაბამის კვალიფიციურ აქტივზე ხდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, გარდა შემთხვევებისა როდესაც კვალიფიციური აქტივი ფასდება სამართლიანი ღირებულებით.

(vi) რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებაში

როდესაც ქონების გამოყენება იცვლება და გადადის „მფლობელის მიერ გამოყენებულის“ კატეგორიიდან „საინვესტიციო ქონების“ კატეგორიაში, ქონება გადაფასებულია სამართლიანი ღირებულებით და რეკლასიფიცირებულია შესაბამისად. ნებისმიერი შემოსულობა, რომელიც წარმოიშვება გადაფასებისას აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს ადრე აღიარებულ გაუფასურების ზარალს კონკრეტულ ქონებაზე, ხოლო ნებისმიერი ნარჩენი შემოსულობა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და წარმოდგენილია გადაფასების რეზერვში. ნებისმიერი ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(g) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება ან კაპიტალის აფასება, ან ორივე, და ის არ არის განკუთვნილი გასაყიდად საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას და წარმოებისთვის ან საქონლის ან მომსახურების მიწოდებისთვის ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნებისთვის. საინვესტიციო ქონება მოიცავს მშენებარე აქტივებს, რომლებიც შეტანილი იქნება საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში მშენებლობის დასრულების შემდეგ.

საინვესტიციო ქონების თავდაპირველი შეფასება ხდება თვითღირებულებით, ყველა დაკავშირებული გარიგების ხარჯის დამატებით. ამასთან, თვითღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან. საკუთარი ძალებით შექმნილი საინვესტიციო ქონების ღირებულება შედგება მასალების, პირდაპირი შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომლებიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, ისევე როგორც კაპიტალიზირებულ სასესხო ხარჯებს.

თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, საინვესტიციო ქონების ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, რომლის განსაზღვრა ხდება გარკვეული პერიოდულობით, რეგისტრირებული დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, დისკონტირებული სავარაუდო ფულადი ნაკადების მიხედვით და ასევე უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული უახლესი გარიგებების გათვალისწინებით. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების შედეგად წარმოშობილი ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(h) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები და სასესხო ფასიანი ქაღალდები თავდაპირველად აღიარდება წარმოშობის მომენტში. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება როდესაც კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მხარე ხდება.

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

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები

თავდაპირველი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება: ამორტიზირებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ვალის ინვესტიცია; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - კაპიტალის ინვესტიცია; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

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

ფინანსური აქტივი აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს შემდგომ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

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

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

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

თავდაპირველი აღიარებისას კაპიტალის ინვესტიციისთვის რომელიც არ არის სავაჭროდ ფლობილი, ჯგუფს შეუძლია შეუქცევად აირჩიოს ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულების შემდგომი ცვლილებების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვა. ეს არჩევანი კეთდება თითოეული ინვესტიციის დონეზე.

ყველა ფინანსური აქტივი რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ ავღნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები კლასიფიცირდება ისევე როგორც ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება - ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ზარალში ასახვით თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული, წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა შემოსულობით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. სხვა

ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსიდან მოგება და ზარალი აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი აღიარების შეწყვეტისას ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

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

კომპანია ახორციელებს მოცემული ცვლილების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუ არა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები შეცვლილი ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. კომპანია აფასებს, არსებითია თუ არა ცვლილება, რაოდენობრივ და ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით შემდეგი თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი ფაქტორები, რაოდენობრივი ფაქტორები, ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორების საერთო გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება უზრუნველყოფაში ან სხვა სასესხო პირობებში;
- ცვლილება ფინანსური აქტივის პირობებში, რომელიც SPPI კრიტერიუმთან შეუსაბამობას იწვევს (მაგ. კონვერტაციის ფუნქციის დამატება).

თუ ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული შეცვლილი აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ ცვლილების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, კომპანია ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს, როგორც შემოსულობის ან ზარალის კორექტირებას მოგებაში ან ზარალში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება, როგორც შეცვლილი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს შეცვლილ ფინანსურ აქტივს და არის ამორტიზირებული შეცვლილი ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, შეცვლილ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. ჩამოწერილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ, შეცვლილ პირობებიან ფინანსურ ვალდებულებას შორის სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას, კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას, როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას, ანუ კომპანია აღიარებს ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულების ასეთი ცვლილების (ან გაცვლის) შედეგად წარმოქმნილ ნებისმიერ კორექტირებას მოგებაში ან ზარალში ცვლილების (ან გაცვლის) თარიღისთვის.

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

კომპანია რაოდენობრივად და ხარისხობრივად აფასებს, არსებითია თუ არა ცვლილება, შემდეგი ფაქტორების გათვალისწინებით: ხარისხობრივი ფაქტორები, რაოდენობრივი ფაქტორები, ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორების საერთო გავლენა. კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილება უზრუნველყოფაში ან სხვა სასესხო პირობებში;
- კონვერტაციის შესაძლებლობის დამატება;
- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციაში.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები, თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ ვალის ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების ცვლილება მიჩნეულია ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია, როგორც ვალის განულებიდან მიღებული მოგება ან ზარალი. თუ გაცვლა ან ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია შეცვლილი ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ სახელშეკრულებო უფლებებს ფულად ნაკადებზე გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე უფლებებს, გარიგებაში რომელშიც ფინანსური აქტივის ფლობის თითქმის ყველა რისკი და სარგებელი გადაცემულია, ან როდესაც კომპანია არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებსა და სარგებელს და კომპანია არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე კონტროლს.

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

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები შესრულდება, უქმდება ან ვადა გასდის. კომპანია ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როცა მისი პირობები იცვლება და შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად იცვლება, რა შემთხვევაშიც შეცვლილ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

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

(v) ურთიერთგაქვითვა

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

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(j) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

კომპანია ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე აღიარებს ზარალის რეზერვებს.

კომპანია აფასებს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით, გარდა შემდეგი შემთხვევებისა როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები რომელსაც საანგარიშგებო თარიღისთვის აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი; და
- სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები რომლისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზარდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

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

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

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

კომპანია ფინანსურ აქტივს დეფოლტირებულად მიიჩნევს მაშინ როდესაც:

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს რომლის განმავლობაშიც კომპანია დაქვემდებარებულია საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის კომპანია აფასებს არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული კრედიტით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია კრედიტით“ როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

მტკიცებულება იმისა რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია კრედიტით მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- ემიტენტის ან მსესხებლის არსებითი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად დეფოლტი, ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- კომპანიის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურისა იმ პირობებით რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაციის გამოყენება; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარდგენა

ზარალის რეზერვები ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივების მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

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

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება განიხილება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის აღდგენადი ღირებულება.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების შემოღინების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოღინებისგან.

კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ წარმოშობენ ცალკე ფულადი ნაკადების შემოღინებებს და ისინი გამოიყენება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთზე მეტი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები მიკუთვნებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე, იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის გაუფასურების შეფასების ფარგლებში, რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

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

გაუფასურების ზარალი აღიარდება თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სავარაუდო აღდგენად ღირებულებას.

გაუფასურების ზარალი აისახება მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება თავდაპირველად ნებისმიერი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) გუდვილის საბალანსო ღირებულებაზე და ამცირებს მას, და შემდეგ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე წილობრივ საფუძველზე, და ამცირებს მას.

გაუფასურების ზარალი აღდგენილია თუ აღდგენადი ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებშია ცვლილება. გაუფასურების ზარალი აღდგენას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით), რაც იქნებოდა განსაზღვრული გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(k) თანამშრომელთა სარგებელი

თანამშრომელთა მოკლევადიანი ანაზღაურების ვალდებულებები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და აღიარდება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.

ვალდებულება აღიარდება იმ თანხით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია თუ კომპანიას აქვს მიმდინარე სამართლებრივი და კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ამგვარი თანხა მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმის მიხედვით თანამშრომლის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად და ამგვარი ვალდებულება შეიძლება საიმედოდ იქნას შეფასებული.

(l) ანარიცხები

ანარიცხები აღიარდება იმ შემთხვევაში თუ, წარსული მოვლენების შედეგად, კომპანიას აქვს მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება რომლის შეფასებაც საიმედოდ არის შესაძლებელი და სავარაუდოა, რომ ამ ვალდებულების დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იქნება კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებელის გადინება. ანარიცხები გამოითვლება მომავალი მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების, გადასახადების გადახდამდე არსებული განაკვეთით დისკონტირებით, რაც ასახავს ფულის ღირებულების დროში მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს და ვალდებულებისთვის დამახასიათებელ რისკებს. დისკონტირების განაწილება აღიარდება როგორც ფინანსური ხარჯი.

(m) იჯარები

კომპანია აღიარებს საოპერაციო იჯარების ფარგლებში მიღებულ საიჯარო გადახდებს შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის მანძილზე საინვესტიციო ქონების იჯარის ნაწილის სახით.

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

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები რომლებიც 2020 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (აღრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- კორექტირებები ფასს სტანდარტების კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებებში.
- ბიზნესის განმარტება (ფასს 3-ის კორექტირებები).
- არსებითის განმარტება (ბასს 1-ისა და ბასს 8-ის კორექტირებები).
- საპროცენტო განაკვეთის ბენჩმარკის რეფორმა (ფასს 9, ბასს 39 და ფასს 7-ის კორექტირებები).
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის შესწორებები)

19. საანგარიშგებო თარიღის შემდგომი მოვლენები

COVID-19-ის აფეთქებამ 2020 წლის დასაწყისში და მისმა სწრაფმა გავრცელებამ მსოფლიო მასშტაბით, იქონია არსებითი გავლენა და ცვლილებები შეიტანა ბიზნეს გარემოში მსოფლიოს ყველა ქვეყანაში, მათ შორის საქართველოშიც.

2020 წლის 11 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ (WHO) COVID-19 კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა. COVID-19 -ის საზოგადოების ჯანმრთელობისთვის პოტენციურად სერიოზული საფრთხის საპასუხოდ, საქართველოს მთავრობამ ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგო ზომები მიიღო, რაც მოიცავს ტრანსსასაზღვრო გადაადგილებაზე შეზღუდვების დაწესებას, უცხოელი სტუმრებისთვის ქვეყანაში შემოსვლის შეზღუდვებს და ბიზნეს საზოგადოებისთვის მითითების მიცემას, რომ თანამშრომლები სახლიდან მუშაობის რეჟიმზე გადაიყვანონ. 2020 წლის მარტის განმავლობაში, რეგიონალურმა უფლებამოსილმა ორგანოებმა ეტაპობრივად შემოიღეს დამატებითი ზომები სოციალური დისტანცირების გასაძლიერებლად, სკოლების, უნივერსიტეტების, რესტორნების, კინოთეატრების, თეატრების, მუზეუმების და სპორტული დაწესებულებების დახურვის ჩათვლით.

საქართველოს მთავრობამ შემოღებული ზომების ეტაპობრივი გაუქმება 2020 წლის მაისის ბოლოდან დაიწყო.

საქართველოს მთავრობამ მიიღო ზომები COVID-19-ის პანდემიის საპასუხოდ დაზარალებული ბიზნესის და ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკის მხარდასაჭერად. კერძოდ, 2020 წლის მაისში სასტუმროების სექტორში მოღვაწე საწარმოებისთვის საქართველოს პარლამენტმა მიიღო 2019 წლის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლება. ზემოაღნიშნული გათავისუფლება ასევე ეხება იჯარით აღებულ ქონებას, იმ პირობით, რომ ეს ქონება სასტუმროების სექტორის საქმიანობას ეხება. შედეგად, 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებში დარიცხული ქონების გადასახადი შეიძლება შემცირდეს, 2019 წლისთვის ქონების გადასახადის კორექტირებული დეკლარაციის წარდგენით.

COVID-19-ს ჰქონდა მყისიერი უარყოფითი გავლენა კომპანიის საოპერაციო საქმიანობაზე. სასტუმრო დაიხურა 2020 წლის მარტის დასაწყისში და ხელახლა გაიხსნა 2020 წლის ივნისში, შეზღუდული დატვირთვით.

კომპანიის მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით, სხვა ამჟამად ხელმისაწვდომ საჯარო ინფორმაციასთან ერთად, ხელმძღვანელობა მოელის რომ COVID-19-ის აფეთქებას ექნება უარყოფითი გავლენა კომპანიაზე 2020 წლისთვის. ამასთან, მოსალოდნელია, რომ კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა თანდათან გაუმჯობესდება და COVID-19 არ შეუქმნის მნიშვნელოვან რისკებს და გაურკვევლობას კომპანიის ბიზნესს.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის (იხილეთ შენიშვნა 2 (b)).

ხელმძღვანელობა არ გამორიცხავს, რომ გახანგრძლივებულ საკრანტინე პერიოდს, ზომების სიმკაცრის ზრდას ან მსგავსი ზომების შემდგომ უარყოფით გავლენას ეკონომიკურ გარემოზე, ექნება უარყოფითი გავლენა კომპანიის საშუალო და გრძელვადიან პერიოდებში. კომპანია ასევე ითვალისწინებს მოვლენათა უარყოფითი განვითარების ვარიანტებს და მზად არის შესაბამისად მოარგოს მისი საოპერაციო გეგმები.

ხელმძღვანელობა აგრძელებს სიტუაციის მონიტორინგს და მსგავსი მოვლენების და გარემოებების შესამსუბუქებლად (მათი მოხდენისას) მიიღებს საპასუხო ზომებს.

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N200673235



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

09.09.2020 წ

სანოტარო მოქმედების
დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქალაქი თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. N 46, სართული 2

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

(+995) 595 10 16 08

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

66633962321920



მე, ნოტარიუსი ლანა მაჭავარიანი, რომლის სანოტარო ბიუროს მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. #46, სართული 2-ში.

ვამოწმებ ინგლისური ენის დიპლომირებული მთარგმნელის სოფიო კაპანაძის (დაბადებული: 08.02.1991 წ, დაბადების ადგილი: ქ. თბილისი, პირადი ნომერი: 01008047830, პირადობის მოწმობა № # 113IL59605, გაცემულია 12.06.2015 წ., მცხოვრები: თბილისი, ამაშუკელის 16) ხელმოწერის სინამდვილეს წინამდებარე დოკუმენტის, ინგლისური ენიდან ქართულ ენაზე თარგმანს. თარგმანმა წარმოადგინა ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: დიპლომი M № 19GE000656KAPS001G, გაცემულია 12.08.2019 წ., BRITISH COUNCIL, IELTS TEST მიერ, თარგმანმცოდნეობის საქმის (ინგლისური ენა) სპეციალობით.

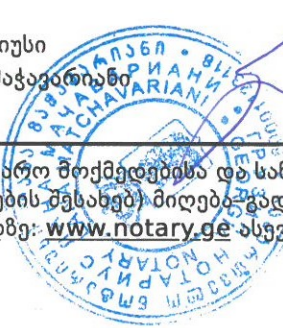
მე, თარგმანი გავაფრთხილე თარგმნობის გამომრიცხავი გარემოებებისა და იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რომელიც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს, თარგმანმა ჩემს წინაშე განაცხადა, რომ ჯეროვნად ფლობს ინგლისურ ენას და უზრუნველყო ზუსტი თარგმანი. მისთვის ცნობილია, რომ პასუხსაგებს თარგმანის სისწორეზე და ხელი მოაწერა ჩემი თანდასწრებით.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური (წინამდებარე დოკუმენტის 3 ეგზემპლარზე შესრულებული 114 ხელმოწერის დამოწმებისათვის) 228 ლარი, (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერს დადგენილების #507-ის 31-ე მუხლისა), დარეგისტრაციის საფასური 2 (ორი) ლარი (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერს დადგენილების #507-ის 39-ე მუხლისა): _ სულ გადახდილია 230 ლარი და 00 თეთრი.

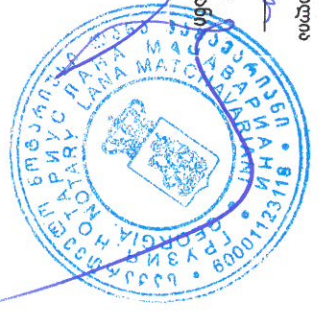
ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი

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



საქართველოს იუსტიციის
სისტემის განყოფილება
საქართველოს იუსტიციის
სისტემის განყოფილება





შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
მმართველობითი ანგარიშგება



ბიზნესი და ოპერაციები

შპს დაბი გრუპ ჯორჯიას მიმოხილვა

შპს “დაბი გრუპ ჯორჯია” დაფუძნდა 2007 წლის 4 სექტემბერს. 2016 წლის პირველი ნახევრის განმავლობაში კომპანიამ დაასრულა სასტუმრო ბილტმორ თბილისის მშენებლობა და დაიწყო სასტუმროს ოპერაციების წარმოება. კომპანიის ძირითად საქმიანობას სწორედ ამ სასტუმროს ოპერირება წარმოადგენს.

თბილისის სასტუმროების ბაზრის მიმოხილვა

მიწოდება

თბილისის სასტუმროების ბაზარი წარმოადგენს საქართველოს სასტუმროების ბაზრის წილის უდიდეს ნაწილს. 2019 წელს, 304 სასტუმრო არსებობდა რომლებიც 7,875 ოთახს სთავაზობდნენ მომხმარებელს, უმეტესობა მათგანი, 56% არიან დაბალბიუჯეტის სასტუმროები, მაშინ როდესაც 22% ადგილობრივ საშუალო და ზედა დონის შემოსავლის მქონე მომხმარებელზეა გათვლილი, 14% საერთაშორისო საშუალო შემოსავლის მქონე მომხმარებელზე, ხოლო მთელი მიწოდების 7% გათვლილია საერთაშორისო მაღალი შემოსავლის მქონე მომხმარებელზე.

იმის გათვალისწინებით რომ ტურიზმი იზრდება საქართველოში, დაახლოებით 4,735 ახალი სასტუმრო ოთახი დაემატება თბილისის 2020 წლისთვის. მათგან უმრავლესობა ქალაქის ცენტრში იქნება თავმოყრილი.

მოთხოვნა

ტურისტების რაოდენობას დამატებით ზრდის სხვადასხვა სახის სპორტული და კულტურული ღონისძიებები, რომლებიც დაგეგმილია 2019-2020 წლებში როგორცაა, საერთაშორისო ფილმების ფესტივალი, საერთაშორისო თეატრის ფესტივალი, ქოლგა თბილისის ფოტო ფესტივალი და თბილისი ოფენ ეარი მუსიკალური ფესტივალი. გასული წლების მანძილზე თბილისის სასტუმროების სტუმრების დაახლოებით 38% საქმიანი ვიზიტით იყვნენ ჩამოსული საქართველოში. თბილისი ასევე საქართველოს სხვადასხვა ტურისტული დანიშნულების ადგილების მთავარი შესასვლელია.



ბაზრის მიმოხილვისთვის გამოყენებული ინფორმაციის წყაროა Colliers international-ის ბაზრის კვლევა.

ფინანსური შედეგების მიმოხილვა

2019 წელს სასტუმროს ნომრებიდან მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 26,691 ათასი ლარი (74.6%), საკვების და სასმელის რეალიზაციიდან 7,212 (20.2%) ათასი ლარი ხოლო სხვა შემოსავალმა 1,830 ათასი ლარი (5.23%). კომპანია მომავალში არ ელოდება მნიშვნელოვან ცვლილებებს ამ გადანაწილებაში.

ლარი	2019 წელი	2018 წელი
შემოსავალი სასტუმროს ნომრებიდან	26,691,310	22,248,760
შემოსავალი საკვებისა და სასმელის რეალიზაციიდან	7,212,252	7,476,819
სხვა შემოსავალი	1,870,336	1,904,667
საიჯარო შემოსავალი	5,426,574	3,385,248
სულ შემოსავლები	41,200,472	35,015,494

2019 წელი კომპანიამ საოპერაციო მოგებით დაასრულა რაც ძირითადად გამოწვეული იყო სასტუმროს წარმატებული ოპერირებით.

კომპანიის დგას არაერთი ფინანსური რისკის წინაშე იქნება ეს საკრედიტო, საბაზრო თუ ლიკვიდურობის რისკი. ყველა ეს რისკი განხილულია კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში.

კომპანიის განვითარების გეგმა

- საზოგადოებასთან ურთიერთობაზე ფოკუსირება ყველა მიმართულებით რათა 15%-ით გაიზარდოს სასტუმროს ცნობადობა;
- განვითაროთ საერთო სარეკლამო გეგმა ყველა დიდ სამოგზაურო-სავაჭრო პუბლიკაციებთან დიდ ბრიტანეთში, გერმანიასა და არაბულ ქვეყნებში;



- დავიწყოთ ელექტრონული ვაჭრობის წახალისება და სარეკლამო კამპანია, შემოსავლის ზრდის მიზნით.
- გავზარდოთ ბილტმორის ცნობადობა ძირითად მედია საშუალებებში, როგორცაა Facebook, Twitter და Youtube
- განვაავითაროთ ინოვაციური შეთავაზებების პაკეტი, რომლებიც ფოკუსირებული იქნება გრძელვადიანი ბიზნესის განვითარებაზე, უქმე დღეებში სასტუმროს ოთახების გაქირავებაზე, საკვებისა და სასმელის კრეატიული პაკეტების შექმნაზე, რომელიც გამოიწვევს შემოსავლების ზრდას.

Covid-19

2020 წლის მარტიდან სასტუმროს ოპერირება მინიმუმდღეა დაყვანილი. შეწყვეტილი ფრენებისა და მთავრობის მიერ შემუშავებული რეგულაციების გამო, სასტუმრო ვერ იღებს სტუმრებს, დახურულია რესტორნები, ბარები და სპა ცენტრი. შესაბამისად შემცირებულია სასტუმროს შემოსავალიც.

გენერალური დირექტორი

Andrew Adel Bishay Abdelmessih



- დავიწყეთ ელექტრონული ვაჭრობის წახალისება და სარეკლამო კამპანია, შემოსავლის ზრდის მიზნით.
- გავზარდეთ ბილტმორის ცნობადობა ძირითად მედია საშუალებებში, როგორცაა Facebook, Twitter და Youtube
- განვახორციელოთ ინოვაციური შეთავაზებების პაკეტი, რომლებიც ფოკუსირებული იქნება გრძელვადიანი ბიზნესის განვითარებაზე, უქმე დღეებში სასტუმროს ოთახების გაქირავებაზე, საკვებისა და სასმელის კრეატიული პაკეტების შექმნაზე, რომელიც გამოიწვევს შემოსავლების ზრდას.

Covid-19

2020 წლის მარტიდან სასტუმროს ოპერირება მინიმუმდღეა დაყვანილი. შეწყვეტილი ფრენებისა და მთავრობის მიერ შემუშავებული რეგულაციების გამო, სასტუმრო ვერ იღებს სტუმრებს, დახურულია რესტორნები, ბარები და სპა ცენტრი. შესაბამისად შემცირებულია სასტუმროს შემოსავალიც.

გენერალური დირექტორი

Andrew Adel Bishay Abdelmessih

Dhabi Group Georgia LLC
Financial Statements
for 2019

Contents

Independent Auditors' Report	3
Statement of Financial Position	5
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	6
Statement of Changes in Equity	7
Statement of Cash Flows	8
Notes to the Financial Statements	9



KPMG Georgia LLC
GMT Plaza
5th floor, 4 Liberty Square
Tbilisi, Georgia 0105
Telephone +995 322 93 57 13
Internet www.kpmg.ge

Independent Auditors' Report

To the Shareholders of Dhab Group Georgia LLC

Opinion

We have audited the financial statements of Dhab Group Georgia LLC (the "Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2019, the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2019, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

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 Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Georgia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement of Management Report

Management is responsible for the Management Report. Our opinion on the financial statements does not cover the Management Report.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

We do not express any form of assurance conclusion on the Management Report. We have read the Management Report and based on the work we have performed, we conclude that the Management Report:

- is consistent with the financial statements and does not contain material misstatement;
- contains the information that is required by and is compliant with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

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 IFRS, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of 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.

Auditors' 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 auditors' 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 auditors' 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 auditors' 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.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Karen Safaryan



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.

Auditors' 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 auditors' 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.

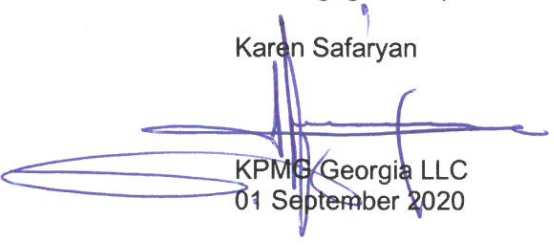
As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- 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 auditors' 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 auditors' 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.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Karen Safaryan


KPMG Georgia LLC
01 September 2020

Dhabi Group Georgia LLC
Statement of Financial Position as at 31 December 2019

GEL	Note	31 December 2019	31 December 2018
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	9	168,743,988	126,452,370
Investment property	9	87,333,344	82,641,473
Intangible assets		530,194	615,260
Prepayments for non-current assets		138,971	758,839
Total non-current assets		256,746,497	210,467,942
Current assets			
Trade and other receivables		2,411,535	1,749,471
Prepayments		140,128	359,332
Inventories		951,245	720,658
Cash and cash equivalents	8	2,633,162	4,217,530
Total current assets		6,136,070	7,046,991
Total assets		262,882,567	217,514,933
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity	10		
Charter capital		38,918,190	38,918,190
Revaluation surplus		50,682,508	6,161,509
Accumulated losses		(78,279,987)	(67,074,830)
Total equity		11,320,711	(21,995,131)
Liabilities			
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	11	219,780,364	207,400,796
Total non-current liabilities		219,780,364	207,400,796
Current liabilities			
Loans and borrowings	11	25,809,300	26,742,149
Prepayments received		1,551,472	1,353,568
Trade and other payables	15(c)	4,420,720	4,013,551
Total current liabilities		31,781,492	32,109,268
Total liabilities		251,561,856	239,510,064
Total equity and liabilities		262,882,567	217,514,933

Dhabi Group Georgia LLC
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2019

GEL	Note	2019	2018
Revenue	6	41,200,472	35,015,494
Operating costs	7	(12,030,211)	(12,566,215)
Wages and salaries		(7,290,344)	(6,468,190)
Depreciation and amortisation		(3,056,436)	(2,955,002)
Impairment loss on trade receivables		(474,916)	(418,926)
Results from operating activities		18,348,565	12,607,161
Interest expense		(17,139,399)	(13,980,677)
Net foreign exchange loss		(12,414,323)	(7,770,688)
Net finance costs		(29,553,722)	(21,751,365)
Loss before income tax		(11,205,157)	(9,144,204)
Income tax		-	-
Loss for the year		(11,205,157)	(9,144,204)
<i>Items that will never be reclassified to profit or loss</i>			
Revaluation of property and equipment	9	44,520,999	-
Other comprehensive income for the year		44,520,999	-
Total comprehensive income/(loss) for the year		33,315,842	(9,144,204)

These financial statements were approved by Management on 01 September 2020 and were signed on its behalf by:

Lina Amle
Chief Accountant

Andrew Adel Bishay Abdelmessih
General Director

Dhabi Group Georgia LLC
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2019

GEL	Note	2019	2018
Revenue	6	41,200,472	35,015,494
Operating costs	7	(12,030,211)	(12,566,215)
Wages and salaries		(7,290,344)	(6,468,190)
Depreciation and amortisation		(3,056,436)	(2,955,002)
Impairment loss on trade receivables		(474,916)	(418,926)
Results from operating activities		18,348,565	12,607,161
Interest expense		(17,139,399)	(13,980,677)
Net foreign exchange loss		(12,414,323)	(7,770,688)
Net finance costs		(29,553,722)	(21,751,365)
Loss before income tax		(11,205,157)	(9,144,204)
Income tax		-	-
Loss for the year		(11,205,157)	(9,144,204)

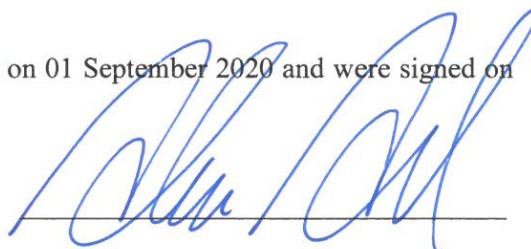
Items that will never be reclassified to profit or loss

Revaluation of property and equipment	9	44,520,999	-
Other comprehensive income for the year		44,520,999	-
Total comprehensive income/(loss) for the year		33,315,842	(9,144,204)

These financial statements were approved by Management on 01 September 2020 and were signed on its behalf by:



 Lina Amle
 Chief Accountant



 Andrew Adel Bishay Abdelmessih
 General Director

Dhabi Group Georgia LLC
Statement of Changes in Equity for 2019

GEL	Charter capital	Revaluation surplus	Accumulated losses	Total equity
Balance at 1 January 2018	38,918,190	6,161,509	(57,930,626)	(12,850,927)
Total comprehensive loss for the year				
Loss for the year	-	-	(9,144,204)	(9,144,204)
Total comprehensive loss for the year	-	-	(9,144,204)	(9,144,204)
Balance at 31 December 2018	38,918,190	6,161,509	(67,074,830)	(21,995,131)
Balance at 1 January 2019	38,918,190	6,161,509	(67,074,830)	(21,995,131)
Total comprehensive (loss)/income for the year				
Loss for the year	-	-	(11,205,157)	(11,205,157)
Revaluation of property and equipment	-	44,520,999	-	44,520,999
Total comprehensive income/(loss) for the year	-	44,520,999	(11,205,157)	33,315,842
Balance at 31 December 2019	38,918,190	50,682,508	(78,279,987)	11,320,711

GEL	Note	2019	2018
Cash flows from operating activities			
Loss before income tax		(11,205,157)	(9,144,204)
<i>Adjustments for:</i>			
Depreciation and amortisation		3,056,436	2,955,002
Impairment of trade receivables		474,916	418,926
Net finance costs		29,553,722	21,751,365
		21,879,917	15,981,089
<i>Changes in:</i>			
Trade and other receivables		(1,125,267)	740,884
Inventories		(230,587)	244,589
Prepayments		219,204	(59,365)
Taxes, other than on income		-	5,516,117
Prepayments received		197,904	28,564
Trade and other payables		177,893	(2,264,458)
Net cash from operating activities		21,119,064	20,187,420
Cash flows from investing activities			
Acquisition of property and equipment		(122,121)	(362,118)
Net cash used in investing activities		(122,121)	(362,118)
Cash flows from financing activities			
Repayment of borrowings	11	(14,022,000)	(12,966,900)
Interest paid	11	(8,913,700)	(12,779,000)
Net cash used in financing activities		(22,935,700)	(25,745,900)
Net decrease in cash and cash equivalents		(1,938,757)	(5,920,598)
Cash and cash equivalents at 1 January		4,217,530	10,090,622
Effect of movements in exchange rates on cash and cash equivalents		354,389	47,506
Cash and cash equivalents at 31 December	8	2,633,162	4,217,530

1. Reporting entity

(a) Georgian business environment

The Company's operations are located in Georgia. Consequently, the Company is exposed to the economic and financial markets of Georgia, which display characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, but are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia. The financial statements reflect management's assessment of the impact of the Georgian business environment on the operations and the financial position of the Company. The future business environment may differ from management's assessment.

(b) Organisation and operations

Dhabi Group Georgia LLC (the Company) is a limited liability company as defined in the Law on Entrepreneurs of Georgia and was incorporated on 4 September 2007 with identification number 204537411.

The Company's registered office is 43 Chavchavadze Avenue, Tbilisi, Georgia.

The Company owns the high class building in the centre of Tbilisi (29 Rustaveli avenue) part of which is rented to third parties and part is operated by the Company as the Biltmore Tbilisi branded hotel (the Hotel) since 2016.

The Company's shareholder structure is as follows:

Owners	Ownership interest, %
HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan	66.30
HH Sheikh Mohammed Butti Al Hamed	20.22
HH Sheikh Suroor Bin Mohammed Alenahyan	13.48
	100%

The Company is ultimately controlled by an individual, HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan (Ultimate Controlling Party – UCP). The Company's funding is from, and credit exposures are to, the entities under common control, headed by the Ultimate Controlling Party. As a result, the Company is economically dependent upon the group headed by the Ultimate Controlling Party. Related party transactions are disclosed in note 15 of these financial statements.

2. Basis of accounting

(a) Statement of compliance

The accompanying financial statements are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

This is the first set of the Company's annual financial statements in which IFRS 16 *Leases* has been applied. Changes to significant accounting policies are described in Note 5.

(b) Going concern

Notwithstanding the current COVID-19 situation (see note 19), the financial statements have been prepared on a going concern basis, which the management of the Company consider to be appropriate for the following reasons.

The management have prepared cash flow forecasts for a period of 12 months from the date of approval of these financial statements, which indicate that, taking account of reasonably possible downsides, the Company will have sufficient funds, through funding from its immediate parent, to meet its liabilities as they fall due for that period.

Those forecasts are dependent on providing additional financial support during that period. The Ultimate Controlling Party has indicated his intention to continue to make available such funds as are needed by the Company for the period covered by the forecasts. As with any company placing reliance on ultimate controlling party for financial support, the management of the Company acknowledge that there can be no certainty that this support will continue although, at the date of approval of these financial statements, they have no reason to believe that it will not do so.

Based on this and other assumptions, the management of the Company believe that the Company will have sufficient funds to meet its liabilities as they fall due for the period of at least 12 months from the date of approval of these financial statements and therefore have prepared the financial statements on a going concern basis. The management also believes that there are no material uncertainties around the going concern assumption.

3. Functional and presentation currency

The national currency of Georgia is the Georgian Lari (“GEL”), which is the Company’s functional currency and the currency in which these financial statements are presented. All financial information is presented in GEL, except when otherwise indicated.

4. Use of estimates and judgments

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from those estimates.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about critical judgments in applying accounting policies and assumptions and estimation uncertainties that have the most significant effect on the amounts recognised in the financial statements is included in the following notes:

- Note 9 (a) – revaluation of property and equipment;
- Note 9 (b) – determination of fair value of the investment property.

Measurement of fair values

A number of the Company’s accounting policies and disclosures require the determination of fair values for financial assets and liabilities. The fair value has been determined for disclosure purposes.

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Company uses market observable data as far as possible.

Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the inputs used in the valuation techniques as follows:

- *Level 1*: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- *Level 2*: inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- *Level 3*: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the inputs used to measure the fair value of an asset or a liability might be categorised in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorised in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

Further information about the assumptions made in measuring fair values is included in note 9.

5. Changes in significant accounting policies

The Company has adopted IFRS 16 *Leases* from 1 January 2019. IFRS 16 has introduced a single, on-balance sheet lease accounting model for lessees, which means that a lessee recognises a right-of-use asset representing its right to use the underlying asset and a lease liability representing its obligation to make lease payments. There was no change to the lessor accounting as a result of adoption of IFRS 16. IFRS 16 has replaced existing leases guidance, including IAS 17 *Leases*, IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*, SIC-15 *Operating Leases – Incentives* and SIC-27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*.

As at 1 January 2019 and 31 December 2019 the Company is not a party to any contract as a lessee, hence there was no effect on the Company's financial statements as a result of adoption of IFRS 16.

A number of other new standards are effective from 1 January 2019, but they do not have a material effect on the Company's financial statements.

6. Revenue

GEL	2019	2018
Room revenue	26,691,310	22,248,760
Food and beverage revenue	7,212,252	7,476,819
Other revenue	1,870,336	1,904,667
Total revenue from contracts with customers	35,773,898	31,630,246
Investment property rentals	5,426,574	3,385,248
	41,200,472	35,015,494

(i) Future minimum lease payments

The future minimum lease payment under non-cancellable lease of the investment property are receivable as follows:

GEL	31 December 2019	31 December 2018
Less than one year	6,029,175	5,369,793
Between one and five years	34,383,843	36,347,895
More than five years	58,589,007	52,552,293
	99,002,026	94,269,981

7. Operating costs

GEL	2019	2018
Hotel operating fees	3,387,052	3,073,980
Consumption of inventories	2,735,272	2,895,513
Property tax expense	1,699,602	1,509,266
Utilities	1,241,113	1,867,591
Agent fees	551,847	425,509
Professional fees	276,646	331,525
Other	2,138,679	2,462,831
	12,030,211	12,566,215

8. Cash and cash equivalents

GEL	31 December 2019	31 December 2018
Cash on hand	46,445	44,963
Cash at bank	2,586,717	4,172,567
Cash and cash equivalents in the statement of financial position and statement of the cash flows	2,633,162	4,217,530

None of the cash balances are impaired or past due. The Company's exposure to interest rate, currency and credit risks and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities is disclosed in note 13.

9. Property and equipment and investment property

GEL	Land and building	Furniture, fixture and fittings	Total
Balance at 1 January 2018	124,425,140	10,128,687	134,553,827
Additions	342,953	202,747	545,700
Balance at 31 December 2018	124,768,093	10,331,434	135,099,527
Balance at 1 January 2019	124,768,093	10,331,434	135,099,527
Additions	-	741,989	741,989
Revaluation	44,520,999	-	44,520,999
Balance at 31 December 2019	169,289,092	11,073,423	180,362,515
Depreciation			
Balance at 1 January 2018	(3,475,225)	(2,301,996)	(5,777,221)
Depreciation for the year	(1,334,970)	(1,534,966)	(2,869,936)
Balance at 31 December 2018	(4,810,195)	(3,836,962)	(8,647,157)
Balance at 1 January 2019	(4,810,195)	(3,836,962)	(8,647,157)
Depreciation for the year	(1,334,970)	(1,636,400)	(2,971,370)
Balance at 31 December 2019	(6,145,165)	(5,473,362)	(11,618,527)
Carrying amounts			
At 1 January 2018	120,949,915	7,826,691	128,776,606
At 31 December 2018	119,957,898	6,494,472	126,452,370
At 31 December 2019	163,143,927	5,600,061	168,743,988
Carrying amounts had no revaluations taken place			
At 1 January 2018	100,852,495	7,826,681	108,679,176
At 31 December 2018	99,860,478	6,494,462	106,354,940
At 31 December 2019	98,525,508	5,600,051	104,125,559

Land represents a 9,121 square meter land plot located on 29 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia.

Subsequent to initial recognition, land and building are carried at revalued amounts (see note 17 (f) (i)).

In 2019 part of the additions of property and equipment was acquired through non-current prepayments amounting to GEL 619,868 (2018: GEL 183,593).

(a) Revaluation of the land and the Hotel

The fair value of the land under the Hotel, and the Hotel, was determined by an independent property valuer as at 31 December 2019, having appropriate recognized professional qualifications and recent experience in the location and category of the property being valued. The fair value estimate is categorized into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable adjustments used in the valuation method.

The following table shows the valuation techniques used in measuring the fair value of the land and the Hotel, as well as the significant unobservable inputs used:

Property	Valuation technique
Land plot located on 29 Rustaveli Avenue	Fair value was determined based on announced asking prices of similar properties in the similar location and physical condition. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the lands, such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 0% to 20% adjustments to observed asking prices.
The Hotel	The fair value has been estimated using discounted cash flow techniques based on the expected cash inflows and outflows arising from the operations of the Hotel.

The following key assumptions are used in the estimation of the fair value:

- Cash flows are projected based on the Hotel's actual results and ten-year business plan, which assumes an EBITDA to revenue margin of approximately 45% during the projected period;
- A discount rate of 11.84% is applied in determining the present value of the future cash flows during the projected ten-year business plan and 9.5% capitalization rate for the terminal period.

The value of the Property is particularly sensitive to the change in the discount rate and respective capitalization rate. A 1% increase in the discount rate and respective capitalization rate would result in the decrease of the fair value of the Property by approximately GEL 16 million. A 1% decrease in the discount rate and respective capitalization rate would result in the increase of the fair value of the Property by approximately GEL 18 million.

(b) Investment property

GEL	2019	2018
Balance at 1 January	82,641,473	82,641,473
Foreign exchange gain on investment property	4,691,871	-
Balance at 31 December	87,333,344	82,641,473

Investment property represents rent space on 29 Rustaveli Avenue and a 4,041 square meter land plot with related improvements, located on 5 Gorgasali Turn, Tbilisi, Georgia, that is held for currently undetermined future use.

The Company has no restrictions on the sale of its investment property and no contractual or investment obligations resulting from its ownership.

The balance of investment property as at 31 December 2019 represents its fair value. The fair value estimate is categorized into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable adjustments used in the valuation method.

The following table shows the valuation techniques used in measuring the fair value of the land and the property leased out, as well as the significant unobservable inputs used:

Property	Valuation technique
Land plot located on 5 Gorgasali Turn	Fair value was determined based on announced asking prices of similar properties in the similar location and physical condition. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the lands, such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 0% to 20% adjustments to observed asking prices.
Rent space on 29 Rustaveli Avenue	The fair value has been estimated using discounted cash flow techniques based on the expected cash inflows and outflows arising from the lease of rental spaces. The following key assumptions are used in the estimation of the fair value: – Cash flows are projected based on the average market rental price per square meter of similar rent property in the similar location and physical condition and actual rent agreements of the company where applicable, and ten-year business plan, which assumes an average occupancy rate of approximately 85% in 2020 and 95% in next 10 years and no significant growth in average market rental price per square meter for the projected period. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 0% to 20% adjustments to observed asking prices; and – A discount rate of 11,84% is applied in determining the present value of the future cash flows during the projected ten-year business plan and 9.5% for the terminal period.

The value of the investment property is particularly sensitive to the change in the discount rate and related capitalization rate. A 1% increase in the discount rate and respective capitalization rate would result in the decrease of the fair value of the investment property by approximately GEL 8 million. A 1% decrease in the discount rate and respective capitalization rate would result in the increase of the fair value of the investment property by approximately GEL 10 million.

(c) Security

As at 31 December 2019 land and building located on 29 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia with a carrying amount of GEL 248,559,054 (2018: GEL 200,681,153) are pledged in respect of the credit facility (see note 11).

10. Equity

(a) Charter capital

Charter capital represents the nominal amount of capital in the founding documentation of the Company.

(b) Dividends

The owners of charter capital are entitled to receive dividends as declared from time to time and are entitled to the number of votes corresponding to the percentage of ownership in the Company at meetings of the Company.

(c) Revaluation reserve

The revaluation surplus for property and equipment comprises the cumulative positive revalued value of property and equipment, until the assets are derecognised or impaired.

11. Loans and borrowings

This note provides information about the contractual terms of the Company's interest-bearing loans and borrowings, which are measured at amortised cost. For more information about the Company's exposure to interest rate, foreign currency and credit risk, see note 13.

GEL	<u>31 December 2019</u>	<u>31 December 2018</u>
Non-current liabilities		
Secured related party loan	219,780,364	207,400,796
	219,780,364	207,400,796
Current liabilities		
Secured related party loan	25,809,300	26,742,149
	25,809,300	26,742,149

(a) Terms and debt repayment schedule

Terms and conditions of outstanding loans were as follows:

GEL				<u>31 December 2019</u>		<u>31 December 2018</u>	
	<u>Currency</u>	<u>Nominal interest rate</u>	<u>Year of maturity</u>	<u>Face value</u>	<u>Carrying amount</u>	<u>Face value</u>	<u>Carrying amount</u>
Secured related party loan	USD	7.5%	2031	244,782,243	245,589,664	234,142,945	234,142,945
Total interest-bearing liabilities				244,782,243	245,589,664	234,142,945	234,142,945

Secured related party loan is payable to the entity under common control, Dhabi Contracting LLC. According to the terms of the agreement, the principal and accrued interest is repayable through the annual instalments till 2031. The loan is secured with land and buildings owned by the Company located on 29 Rustaveli Avenue (see note 10 (c)).

In January 2019, the terms of the loan were amended as follows: interest rate was increased from 6.5% to 7.5% and annual payments reduced by USD 1,000,000. This did not result in substantial modification of the contractual terms and loss on modification in the amount of GEL 2,575,455 was recognised in the statement of profit or loss under the interest expense.

(b) Changes in liabilities arising from financing activities

GEL	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Balance at 1 January	234,142,945	238,362,504
Repayment of borrowings	(14,022,000)	(12,966,900)
Interest paid	(8,913,700)	(12,779,000)
Total change from financing cash flows	(22,935,700)	(25,745,900)
The effect of changes in foreign exchange rates	17,243,021	7,545,664
Interest expense recognised in finance costs during the year	14,563,944	13,980,677
Loss on modification	2,575,454	-
Balance at 31 December	245,589,664	234,142,945

12. Capital management

The Company has no formal policy for capital management, but management seeks to maintain a sufficient capital base for meeting the Company's operational and strategic needs, and to maintain confidence of market participants. This is achieved with efficient cash management and long-term investment plans mainly financed by the Company's shareholders through either equity or loan financing.

The Company is not subject to externally imposed capital requirements.

13. Fair values and risk management

(a) Fair value of financial assets and liabilities

The estimates of fair value are intended to approximate the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. However, given the uncertainties and the use of subjective judgment, the fair value should not be interpreted as being realizable in an immediate sale of the assets or transfer of liabilities.

The Company has determined fair values of financial assets and liabilities using valuation techniques. The objective of valuation techniques is to arrive at a fair value determination that reflects the price that would be received to sell the asset or paid to transfer the liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The valuation technique used is the discounted cash flow model. Fair value of all financial assets and liabilities is calculated based on the present value of future principal and interest cash flows, discounted at the market rate of interest at the reporting date.

Management believes that the fair values of the Company's financial assets and liabilities approximate their carrying amounts.

(b) Financial risk management

The Company has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- credit risk;
- liquidity risk;
- market risk;
- currency risk.

(i) Risk management framework

Management has overall responsibility for the establishment and oversight of the Company's risk management framework and is responsible for developing and monitoring the Company's risk management policies and reporting regularly to the shareholders on its activities.

The Company's risk management policies are established to identify and analyse the risks faced by the Company, to set appropriate risk limits and controls, and to monitor risks and adherence to limits. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Company's activities. The Company, through its training and management standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment in which all employees understand their roles and obligations.

The shareholders oversee how management monitors compliance with the Company's risk management policies and procedures and review the adequacy of the risk management framework in relation to the risks faced by the Company.

(ii) Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations, and arises from cash and cash equivalents and trade and other receivables. The carrying amounts of financial assets represents the maximum credit exposure.

Cash and cash equivalents

The Company maintains cash and cash equivalents with Terabank JSC, which is a related party and among the top 10 Georgian banks. The Company does not expect the counterparty to fail to meet its obligations and, accordingly, believes that the Company is not significantly exposed to credit risk from cash and cash equivalents.

Trade and other receivables

The Company's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristics of each customer. During 2019, about 29% (2018: 9%) of the Company's revenue is attributable to sales transactions with a single customer. Credit risk is managed by requesting prepayments from the major customers/companies. Accordingly, the Company's trade receivables mainly consist of receivables from individuals and small companies.

The Company establishes an allowance for impairment that represents its estimate of expected credit losses in respect of trade and other receivables.

Expected credit loss assessment for corporate customers as at 1 January and 31 December 2019

The Company allocates each exposure to a credit risk grade based on data that is determined to be predictive of the risk of loss (including but not limited to external ratings, audited financial statements, management accounts and cash flow projections and available press information about customers) and applying experienced credit judgement regarding customer behaviour. Credit risk grades are defined using qualitative and quantitative factors that are indicative of the risk of default and are aligned to external credit rating definitions from agencies.

Expected credit loss

The following table provides information about the exposure to credit risk and expected credit losses (ECL) for trade receivables from customers as at 31 December 2019 and 31 December 2018:

	31 December 2019		
	Not credit-impaired	Credit-impaired	Total
GEL			
Customer credit risk grade			
Low risk	2,493,743	-	2,493,743
High risk	-	977,636	977,636
Total gross carrying amount	2,493,743	977,636	3,471,379
Loss allowance	(82,208)	(977,636)	(1,059,844)
	2,411,535	-	2,411,535
	31 December 2018		
	Not credit-impaired	Credit-impaired	Total
GEL			
Customer credit risk grade			
Low risk	907,122	-	907,122
High risk	-	1,457,497	1,457,497
Total gross carrying amount	907,122	1,457,497	2,364,619
Loss allowance	(40,973)	(574,175)	(615,148)
	866,149	883,322	1,749,471

The Company allocates each exposure to a credit risk grade based on data that is determined to be predictive of the risk of loss (including but not limited to external ratings, information on potential financial difficulties of the counterparties and information on past due days) and applying experienced credit judgement.

Low risk - the counterparties have a strong capacity to meet their contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may not likely reduce the ability of the counterparties to fulfil their contractual cash flow obligations. Weighted average loss rate for low risk grade is approximately 3% (2018: 5%).

High risk - the counterparties have a weak capacity to meet their contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may likely reduce the ability of the counterparties to fulfil their contractual cash flow obligations. Weighted average loss rate for high risk grade is approximately 100% (2018: 39%).

Exposures within each credit risk grade are segmented by historical information and an ECL rate is calculated for each segment based on delinquency status, external credit rating and actual credit loss experience over the past years. These rates are multiplied by scalar factors to reflect differences between economic conditions during the period over which the historical data has been collected, current conditions and the Company's view of economic conditions over the expected lives of the receivables.

The movement in the allowance for impairment in respect of trade receivables during the year was as follows:

GEL	2019	2018
Balance at the beginning of the year	615,148	196,222
Increase during the year	474,916	418,926
Recovery of previously recognized impairments	(30,220)	-
Balance at end of the year	1,059,844	615,148

The allowance account in respect of trade receivables is used to record impairment losses until all possible opportunities for recovery have been exhausted; at that point the amounts are written off against the financial asset directly.

(iii) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Company's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Company's reputation.

The Company ensures that it maintains enough cash to be always available to meet the Company's financial obligations, incurred from day to day operations or due to some unforeseen circumstances. This excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters.

Exposure to liquidity risk

The following are the contractual maturities of financial liabilities, including estimated interest payments and excluding the impact of netting agreements. It is not expected that the cash flows included in the maturity analysis could occur significantly earlier, or at significantly different amounts.

31 December 2019

	Carrying amount	Contractual cash flows	0-12 Months	1-2 years	2-9 years
GEL					
Loans and borrowings	245,589,664	371,065,911	25,809,300	25,809,300	319,447,311
Trade and other payables	4,420,720	4,420,720	4,420,720	-	-
	250,010,384	375,486,631	30,230,020	25,809,300	319,447,311

31 December 2018

	Carrying amount	Contractual cash flows	0-12 Months	1-2 years	2-9 years
GEL					
Loans and borrowings	234,142,945	344,816,437	26,742,149	26,766,000	291,308,288
Trade and other payables	4,013,551	4,013,551	4,013,551	-	-
	238,156,496	348,829,988	30,755,700	26,766,000	291,308,288

As at 31 December 2019 and 2018, the Company maintains a credit line facility of USD 135,000,000 with the entity under common control, Dhabi Contracting LLC.

(iv) Market risk

Market risk is the risk that changes in market prices, such as foreign exchange rates, interest rates and equity prices will affect the Company's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimising the return.

Currency risk

The Company is exposed to currency risk on loans and borrowings, cash and cash equivalents and trade and other payables that are denominated in a currency other than GEL. The currencies in which these transactions are primarily denominated is USD and EUR.

Exposure to currency risk

The Company's exposure to foreign currency risk was as follows:

31 December 2019

	USD - denominated	EUR - denominated	Total
GEL			
Cash and cash equivalents	1,078,790	725,267	1,804,057
Trade and other payables	(3,381,793)	-	(3,381,793)
Loans and borrowings	(245,589,664)	-	(245,589,664)
Net exposure	(247,892,667)	725,267	(247,167,400)

31 December 2018

	USD - denominated	EUR - denominated	Total
GEL			
Cash and cash equivalents	2,135,475	1,386,925	3,522,400
Trade and other payables	(3,156,434)	-	(3,156,434)
Loans and borrowings	(234,142,945)	-	(234,142,945)
Net exposure	(235,163,904)	1,386,925	(233,776,979)

The following significant exchange rates applied during the year:

in GEL	Average rate		Reporting date spot rate	
	2019	2018	2019	2018
USD 1	2.8192	2.5345	2.8677	2.6766
EUR 1	3.1553	2.9913	3.2095	3.0701

Sensitivity analysis

A reasonably possible strengthening (weakening) of the GEL, as indicated below, against USD and EUR at 31 December 2019 and 31 December 2018 would have affected the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency and profit or loss by the amounts shown below, respectively. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant.

GEL	2019	2018
10% appreciation of USD against GEL	(24,789,267)	(23,516,390)
10% appreciation of EUR against GEL	72,527	138,693

A weakening of the GEL against USD and EUR at 31 December 2019 and 31 December 2018 would have had the equal but opposite effect on the above currencies to the amounts shown above, on the basis that all other variables remain constant.

Interest rate risk

Changes in interest rates impact primarily loans and borrowings by changing either their fair value (fixed rate debt) or their future cash flows (variable rate debt). Management does not have a formal policy of determining how much of the Company's exposure should be to fixed or variable rates. However, at the time of raising new loans and borrowings management uses its judgment to decide whether it believes that a fixed or variable rate would be more favorable to the Company over the expected period until maturity.

At the reporting date the Company is not significantly exposed to interest rate risk from its use of loans and borrowings as they bear fixed interest rates.

14. Contingencies

(a) Taxation contingencies

The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are sometimes unclear, contradictory and subject to varying interpretation. In the event of a breach of tax legislation, no liabilities for additional taxes, fines or penalties may be imposed by the tax authorities after three years have passed since the end of the year in which the breach occurred.

These circumstances may create tax risks in Georgia that are more significant than in other countries with more developed taxation system. Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these financial statements, if the authorities were successful in enforcing their interpretations, could be significant.

(b) Litigation

In the ordinary course of business, the Company is subject to legal actions, litigations and complaints. Management believes that the ultimate liability, if any, arising from such actions or complaints will not have a material adverse effect on the financial condition or the results of future operations.

15. Related parties

(a) Parent and ultimate controlling party

The Company is directly owned and ultimately controlled by an individual, HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan. No publicly available financial statements are produced by the Company's ultimate controlling party.

(b) Transactions with key management personnel

Key management remuneration

Key management received the following remuneration during the year, which is included in wages and salaries:

GEL	2019	2018
Salaries and bonuses	<u>386,252</u>	<u>370,999</u>

(c) Other related party transactions and outstanding balances

Interest expense presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income relates to the loans and borrowings from the entities under common control. See note 11 for the terms of those loans and borrowings.

Trade and other payables as at 31 December 2019 include the payable to an entity under common control, Dhabi Construction LLC, of GEL 3,381,793 (31 December 2018: GEL 3,156,434), which relates to the service provided with respect to the Hotel grand opening ceremony.

Cash and cash equivalents as at 31 December 2019 include cash at bank balances held within an entity under common control, Terabank JSC of GEL 2,578,452 (31 December 2018: GEL 4,172,567).

All outstanding balances with related parties, except for the loan payable, are non-interest bearing and are to be settled in cash within one year of the reporting date. Except the loan payable, none of the related party balances are secured.

16. Basis of measurement

The financial statements are prepared on the historical cost basis except that property and equipment which is carried at revalued amount and investment property, which is measured at fair value on each reporting date.

17. Significant accounting policies

The accounting policies set out below have been applied consistently to all periods presented in these financial statements, except for the adoption of IFRS 16 from 1 January 2019 (see note 5), and have been applied consistently by the Company.

(a) Revenue

Revenue is measured based on the consideration specified in a contract with a customer. The Company recognises revenue when it transfers control over a good or service to a customer.

Room revenue - Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on completed guest nights in the hotel.

Food and beverage revenue - Revenue is recognised at a point in time when the goods have been accepted by customers. The Company recognizes revenue when it transfers control at a point in time for the sale of goods and over time for the provision of services, however services are provided in an insignificantly short period of time. Revenues are recognized in contractual consideration, net of value added tax charged to customers.

Other revenue - Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on the works completed, however services are provided in an insignificantly short period of time. Revenues are recognized in contractual consideration, net of value added tax charged to customers.

Rent income - Rental income from investment property is recognized in the income statement on a straight-line basis over the term of the lease. Lease incentives granted are recognized as an integral part of the total rental income, over the term of the lease.

(b) Finance costs

The Company's finance costs include:

- Interest expense on financial liabilities measured at amortized cost;
- The gain or loss recognized on modification of contractual terms of financial instruments;
- The foreign currency gain or loss on financial assets and financial liabilities; and
- The gain or loss on fair value of investment property due to foreign currency fluctuations.

Interest expense is recognised as it accrues in profit and loss, using the effective interest method.

Foreign currency gains and losses are reported on a net basis as either finance income or finance costs depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

(c) Foreign currency

(i) Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to the functional currency of the Company at exchange rates at the dates of the transactions.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are retranslated to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortised cost in the functional currency at the beginning of the period, adjusted for effective interest and payments during the period, and the amortised cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the reporting period.

Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies that are measured at fair value are translated to the functional currency at the exchange rate at the date that the fair value was determined. Non-monetary items in a foreign currency that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Foreign currency differences arising in retranslation are recognised in profit or loss.

(d) Income tax

Income tax expense comprises current and deferred tax. It is recognized in profit or loss except to the extent that it relates to a business combination, or items recognized directly in equity or in other comprehensive income.

(i) Current tax

Current tax comprises the expected tax payable or receivable on the taxable income or loss for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date, and any adjustment to tax payable in respect of previous years. Current tax payable also includes any tax liability arising from dividends.

On 13 May 2016 the Parliament of Georgia passed the bill on corporate income tax reform (also known as the Estonian model of corporate taxation), which mainly moves the moment of taxation from when taxable profits are earned to when they are distributed. The law has entered into force in 2016 and is effective for tax periods starting after 1 January 2017 for all entities except for financial institutions (such as banks, insurance companies, microfinance organizations, pawnshops), for which the law will become effective from 1 January 2023.

The new system of corporate income taxation does not imply exemption from Corporate Income Tax (CIT), rather CIT taxation is shifted from the moment of earning the profits to the moment of their distribution; i.e. the main tax object is distributed earnings. The Tax Code of Georgia defines Distributed Earnings (DE) to mean profit distributed to shareholders as a dividend. However, some other transactions are also considered as DE, for example non-arm's length cross-border transactions with related parties and/or with persons exempted from tax are also considered as DE for CIT purposes. In addition, the tax object includes expenses or other payments not related to the entity's economic activities, free of charge supply and over-limit representative expenses.

The corporate income tax arising from the payment of dividends is accounted for as an expense in the period when dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid. The amount of tax payable on a dividend distribution is calculated as 15/85 of the amount of the net distribution.

Set off the tax payable on dividends declared and paid is available for the corporate income tax paid on the undistributed earnings in the years 2008-2016, if those earnings are distributed in 2017 or further years.

The Tax Code of Georgia provides for charging corporate income tax on certain transactions not related to the entity's economic activities, free of charge supplies and representative expenses over the allowed limit. The Company considers the taxation of such transaction as outside of the scope of IAS 12 *Income Taxes* and accounts for the tax on such items as taxes other than on income.

(ii) Deferred tax

Due to the nature of the new taxation system described above, the entities registered in Georgia do not have any differences between the tax bases of assets and their carrying amounts and hence, no deferred income tax assets and liabilities arise.

Tax losses accrued in the prior periods cannot be utilized against the future taxable profits

(e) Inventories

Inventories are measured at the lower of cost and net realisable value. The cost of inventories is based on the weighted average cost principle, and includes expenditure incurred in acquiring the inventories, production or conversion costs and other costs incurred in bringing them to their existing location and condition.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

(f) Property and equipment

(i) Recognition and measurement

Items of property and equipment are initially recognized at cost. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for their intended use, the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located.

After initial recognition, items of property and equipment, specifically land, building whose fair value can be measured reliably, are carried at a revalued amount, being its fair value at the date of the revaluation less any subsequent accumulated depreciation and subsequent accumulated impairment losses.

After initial recognition items of property and equipment, specifically furniture, fixtures and fittings are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset.

Revaluations are made with sufficient regularity to ensure that the carrying amount does not differ materially from that which would be determined using fair value at the end of the reporting period.

When parts of an item of property and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property and equipment.

Any gain or loss on disposal of an item of property and equipment is determined by comparing the proceeds from disposal with the carrying amount of property and equipment, and is recognised net within other income/other expenses in profit or loss.

A revaluation increase on the above property and equipment is recognised directly under the heading of revaluation surplus in other comprehensive income. However, the increase is recognised in profit or loss to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognised in profit or loss.

A revaluation decrease on the above property and equipment is recognised in profit or loss. However, the decrease is recognised in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation surplus.

When the use of a property changes from owner-occupied to investment property, the property is remeasured to fair value and reclassified accordingly. Any gain arising on this remeasurement is recognised in profit or loss to the extent that it reverses a previous impairment loss on the specific property, with any remaining gain recognised in other comprehensive income and presented in the revaluation reserve. Any loss is recognised in profit or loss.

(ii) Subsequent costs

Subsequent expenditure is capitalised only if it is probable that the future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Company.

The costs of the day-to-day servicing of property and equipment are recognised in profit or loss as incurred.

(iii) Revaluation of land

Land is measured at fair value, based on periodic valuation by external independent valuers. A revaluation increase on land is recognised directly under the heading of revaluation surplus in other comprehensive income. However, the increase is recognised in profit or loss to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognised in profit or loss.

A revaluation decrease on land is recognised in profit or loss. However, the decrease is recognised in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation surplus.

(iv) Depreciation

Items of property and equipment are depreciated from the date that they are installed and are ready for use, or in respect of internally constructed assets, from the date that the asset is completed and ready for use. Depreciation is based on the cost of an asset less its estimated residual value.

Depreciation is generally recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of an item of property and equipment, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset.

The estimated useful lives of significant items of property and equipment, except for land, for the current and comparative periods are as follows:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| – Buildings | 50 years; |
| – Furniture, fixture and fittings | 3-12 years. |

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year end and adjusted if appropriate.

(v) *Borrowing costs*

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized to the respective qualifying asset using the effective interest method, unless a qualifying asset is measured at fair value.

(vi) *Reclassification to investment property*

When the use of a property changes from owner-occupied to investment property, the property is remeasured to fair value and reclassified accordingly. Any gain arising on this remeasurement is recognised in profit or loss to the extent that it reverses a previous impairment loss on the specific property, with any remaining gain recognised in OCI and presented in the revaluation reserve. Any loss is recognised in profit or loss.

(g) *Investment property*

Investment property is property held either to earn rental income or for capital appreciation or for both, but not for sale in the ordinary course of business, use in production or supply of goods or services or for administrative purposes. Investment properties include properties under construction which will become investment property on completion.

Investment properties are initially measured at cost, including related transaction costs. Cost includes expenditure that is directly to the acquisition of the investment property. The cost of self-constructed investment property includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the investment property to a working condition for their intended use, and capitalized borrowing costs.

After initial recognition, investment properties are measured at fair value, determined periodically by an independent registered valuer based on estimated discounted cash flows and recent market transactions. Any gain or loss arising from a change in fair value of investment properties is recognized in profit or loss.

(h) *Financial instruments*

(i) *Recognition and initial measurement*

Trade receivables and debt securities issued are initially recognised when they are originated. All other financial assets and financial liabilities are initially recognised when the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

A financial asset (unless it is a trade receivable without a significant financing component) or financial liability is initially measured at fair value plus, for an item not at FVTPL, transaction costs that are directly attributable to its acquisition or issue. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price.

(ii) Classification and subsequent measurement

Financial assets

On initial recognition, a financial asset is classified as measured at: amortised cost; FVOCI – debt investment; FVOCI – equity investment; or FVTPL.

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition unless the Company changes its business model for managing financial assets, in which case all affected financial assets are reclassified on the first day of the first reporting period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortised cost if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is to hold assets to collect contractual cash flows; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

A debt investment is measured at FVOCI if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

On initial recognition of an equity investment that is not held for trading, the Group may irrevocably elect to present subsequent changes in the investment's fair value in OCI. This election is made on an investment-by-investment basis.

All financial assets not classified as measured at amortized cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL.

Trade and other receivables and cash and cash are classified as measured at amortised cost.

Financial liabilities – Classification, subsequent measurement and gains and losses

Financial liabilities are classified as measured at amortised cost or FVTPL. A financial liability is classified as at FVTPL if it is classified as held-for-trading, it is a derivative or it is designated as such on initial recognition. Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value and net gains and losses, including any interest expense, are recognised in profit or loss. Other financial liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method. Interest expense and foreign exchange gains and losses are recognised in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is also recognised in profit or loss.

(iii) Modification of financial assets and financial liabilities

Financial Assets

If the terms of a financial asset are modified, the Company evaluates whether the cash flows of the modified asset are substantially different. If the cash flows are substantially different (referred to as 'substantial modification'), then the contractual rights to cash flows from the original financial asset are deemed to have expired. In this case, the original financial asset is derecognised and a new financial asset is recognised at fair value.

The Company performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial, i.e. whether the cash flows of the original financial asset and the modified or replaced financial asset are substantially different. The Company assesses whether the modification is substantial based on quantitative and qualitative factors in the following order: qualitative factors, quantitative factors, combined effect of qualitative and quantitative factors. If the cash flows are substantially different, then the contractual rights to cash flows from the original financial asset deemed to have expired. In making this evaluation the Company analogizes to the guidance on the derecognition of financial liabilities.

The Company concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial asset;
- change in collateral or other credit enhancement;
- change of terms of financial asset that lead to non-compliance with SPPI criterion (e.g. inclusion of conversion feature).

If the cash flows of the modified asset carried at amortised cost are not substantially different, then the modification does not result in derecognition of the financial asset. In this case, the Company recalculates the gross carrying amount of the financial asset and recognises the amount arising from adjusting the gross carrying amount as a modification gain or loss in profit or loss. The gross carrying amount of the financial asset is recalculated as the present value of the renegotiated or modified contractual cash flows that are discounted at the financial asset's original effective interest rate. Any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the modified financial asset and are amortised over the remaining term of the modified financial asset.

Financial liability

The Company derecognises a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different. In this case, a new financial liability based on the modified terms is recognised at fair value. The difference between the carrying amount of the financial liability extinguished and the new financial liability with modified terms is recognised in profit or loss.

If a modification (or exchange) does not result in the derecognition of the financial liability the Company applies accounting policy consistent with the requirements for adjusting the gross carrying amount of a financial asset when a modification does not result in the derecognition of the financial asset, i.e. the Company recognises any adjustment to the amortised cost of the financial liability arising from such a modification (or exchange) in profit or loss at the date of the modification (or exchange).

Changes in cash flows on existing financial liabilities are not considered as modification, if they result from existing contractual terms. The Company treats the modification of an interest rate to a current market rate using the guidance on floating-rate financial instruments. This means that the effective interest rate is adjusted prospectively.

Company performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial considering qualitative factors, quantitative factors and combined effect of qualitative and quantitative factors. The Company concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial liability;
- change in collateral or other credit enhancement;
- inclusion of conversion option;
- change in the subordination of the financial liability.

For the quantitative assessment the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective interest rate, is at least 10 per cent different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If an exchange of debt instruments or modification of terms is accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred are recognised as part of the gain or loss on the extinguishment. If the exchange or modification is not accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the liability and are amortised over the remaining term of the modified liability.

(iv) Derecognition

Financial assets

The Company derecognises a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred or in which the Company neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and it does not retain control of the financial asset.

The Company enters into transactions whereby it transfers assets recognised in its statement of financial position but retains either all or substantially all of the risks and rewards of the transferred assets. In these cases, the transferred assets are not derecognised.

Financial liabilities

The Company derecognises a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled or expire. The Company also derecognises a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different, in which case a new financial liability based on the modified terms is recognised at fair value.

On derecognition of a financial liability, the difference between the carrying amount extinguished and the consideration paid (including any non-cash assets transferred or liabilities assumed) is recognised in profit or loss.

(v) Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Company currently has a legally enforceable right to set off the amounts and it intends either to settle them on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

(i) Charter capital

Charter capital is classified as equity.

(j) Impairment

(i) Non-derivative financial assets

The Company recognises loss allowances for ECLs on financial assets measured at amortised cost.

The Company measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECLs, except for the following, which are measured at 12-month ECLs:

- debt securities that are determined to have low credit risk at the reporting date; and
- other debt securities and bank balances for which credit risk (i.e. the risk of default occurring over the expected life of the financial instrument) has not increased significantly since initial recognition.

Loss allowances for trade receivables are always measured at an amount equal to lifetime ECLs.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Company considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Company's historical experience and informed credit assessment and including forward-looking information.

The Company assumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly if it is more than 30 days past due.

The Company considers a financial asset to be in default when:

- the borrower is unlikely to pay its credit obligations to the Company in full, without recourse by the Company to actions such as realising security (if any is held); or
- the financial asset is more than 90 days past due.

Lifetime ECLs are the ECLs that result from all possible default events over the expected life of a financial instrument.

12-month ECLs are the portion of ECLs that result from default events that are possible within the 12 months after the reporting date (or a shorter period if the expected life of the instrument is less than 12 months).

The maximum period considered when estimating ECLs is the maximum contractual period over which the Company is exposed to credit risk.

Measurement of ECLs

ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of all cash shortfalls (i.e. the difference between the cash flows due to the entity in accordance with the contract and the cash flows that the Company expects to receive).

ECLs are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Company assesses whether financial assets carried at amortised cost are credit-impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

Evidence that a financial asset is credit-impaired includes the following observable data:

- significant financial difficulty of the borrower or issuer;
- a breach of contract such as a default or being more than 90 days past due;
- the restructuring of a loan or advance by the Company on terms that the Company would not consider otherwise;
- it is probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganisation; or
- the disappearance of an active market for a security because of financial difficulties.

Presentation of allowance for ECL in the statement of financial position

Loss allowances for financial assets measured at amortised cost are deducted from the gross carrying amount of the assets.

Write-off

The gross carrying amount of a financial asset is written off when the Company has no reasonable expectations of recovering a financial asset in its entirety or a portion thereof. The Company individually makes an assessment with respect to the timing and amount of write-off based on whether there is a reasonable expectation of recovery. The Company expects no significant recovery from the amount written off. However, financial assets that are written off could still be subject to enforcement activities in order to comply with the Company's procedures for recovery of amounts due.

(ii) Non-financial assets

The carrying amounts of the Company's non-financial assets, are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or CGU.

The Company's corporate assets do not generate separate cash inflows and are utilised by more than one CGU. Corporate assets are allocated to CGUs on a reasonable and consistent basis and tested for impairment as part of the testing of the CGU to which the corporate asset is allocated.

The recoverable amount of an asset or CGU is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset or CGU.

An impairment loss is recognised if the carrying amount of an asset or its related cash-generating unit (CGU) exceeds its estimated recoverable amount.

Impairment losses are recognised in profit or loss. Impairment losses recognised in respect of CGUs are allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the CGU (group of CGUs), and then to reduce the carrying amounts of the other assets in the CGU (group of CGUs) on a pro rata basis.

An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortisation, if no impairment loss had been recognised

(k) Employee benefits

Short-term employee benefit obligations are measured on an undiscounted basis and are expensed as the related service is provided.

A liability is recognised for the amount expected to be paid under short-term cash bonus or profit-sharing plans if the Company has a present legal or constructive obligation to pay this amount as a result of past service provided by the employee, and the obligation can be estimated reliably.

(l) Provisions

A provision is recognised if, as a result of a past event, the Company has a present legal or constructive obligation that can be estimated reliably, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. Provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The unwinding of the discount is recognised as finance cost.

(m) Leases

The Company recognises lease payments received under operating leases as income on a straight-line basis over the lease term as part of investment property rentals.

18. New standards and interpretations not yet adopted

A number of new standards are effective for annual periods beginning after 1 January 2020 and earlier application is permitted; however, the Company has not early adopted the new or amended standards in preparing these financial statements.

The following amended standards and interpretations are not expected to have a significant impact on the Company's financial statements.

- *Amendments to References to Conceptual Framework in IFRS Standards.*
- *Definition of a Business (Amendments to IFRS 3).*
- *Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8).*
- *Interest Rate Benchmark Reform (Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7)*
- *IFRS 17 Insurance Contracts.*
- *Classification of liabilities as current or non-current (Amendments to IAS 1)*

19. Events subsequent to the reporting date

The outbreak of COVID-19 in early 2020 and its rapid spread in the world has caused substantial impact and changes to the business environment in all countries over the world, including Georgia.

On 11 March 2020, the World Health Organization declared the coronavirus outbreak a pandemic. Responding to the potentially serious threat the COVID-19 presents to public health, the Government of Georgia have taken measures to contain the outbreak, including imposing restrictions on the cross-borders movement of people, entry restrictions for foreign visitors and instructing business community to transfer employees to working from home. During March 2020, regional authorities gradually introduced additional measures to enhance social distancing, including closing schools, universities, restaurants, cinemas, theaters and museums and sport facilities. The Government of Georgia has started gradual cancellation of the introduced measures from the end of May 2020.

Government of Georgia took several measures as a response to COVID-19 pandemic to support the businesses affected and the country's economy in general. In particular, in May 2020 the Parliament of Georgia enacted an exemption for the 2019 property tax for the businesses engaged in the hospitality sector. The above exemption also applies to the leased property, provided that such property is engaged in the activities of hospitality sector. As a result, property tax accrued in the financial statements for 2019 may be subject to reduction through submission of amended property tax return for 2019.

COVID-19 had immediate adverse effect on the Company's operations. The Hotel was closed in early March, 2020 and was reopened in June, 2020 with limited occupancy. Taking into account the Company's current operational and financial performance along with other currently available public information, management anticipates negative impact of the COVID-19 outbreak on the Company for 2020. However, it is expected that the Company will gradually recover and that COVID-19 would not cause significant risks and uncertainties to their businesses. Management have prepared cash flow forecasts for a period of at least 12 months from the date of approval of these financial statements, which indicate that, taking account of reasonably possible downsides, the Company will have sufficient funds to meet its liabilities as they fall due for that period (see Note 2 (b)).

The management cannot preclude the possibility that extended lockdown periods, an escalation in severity of such measures, or a consequential adverse impact of such measures on the economic environment will have an adverse effect on the Company in the medium and longer term. The Company also considers negative development scenarios and is ready to adapt its operational plans accordingly.

Management continues to monitor the situations closely and will respond to mitigate the impact of such events and circumstances as they occur.