

„ჯორჯია ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2019 წლის 31 დეკემბერი

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	1
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	2
კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1	ჯგუფი და მისი ოპერაციები.....	5
2	ჯგუფის საოპერაციო გარემო.....	5
3	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა	6
4	კრიტიკული სააღრიცხვო პროგნოზები და შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას	17
5	ახალი ან შესწორებული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების გამოყენება	19
6	ახალი სააღრიცხვო განმარტებები.....	20
7	ნაშთები და ტრანზაქციები მეკავშირე მხარეებთან.....	24
8	ძირითადი საშუალებები	25
9	გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივი და საიჯარო ვალდებულებები.....	26
10	გაცემული სესხები	26
11	მარაგები	30
12	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	30
13	ფული და ფულის ეკვივალენტები	32
14	საწესდებო კაპიტალი.....	32
15	აღებული სესხები	32
16	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შედარება.....	33
17	სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	33
18	შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან	34
19	სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები	34
20	წმინდა ფინანსური ხარჯები	35
21	პირობითი ვალდებულებები.....	35
22	ფინანსური რისკის მართვა.....	36
23	კაპიტალის მართვა	40
24	ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება.....	41
25	მოვლენები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ.....	41
26	სააღრიცხვო პოლიტიკები 2019 წლის 1 იანვრამდე	42

სხვა ინფორმაცია - მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2019

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფის“ მენეჯმენტს

ჩვენი დასკვნა

ჩვენი აზრით, „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება („ფინანსური ანგარიშგება“) ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ („კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი საქმიანობის კონსოლიდირებულ შედეგებსა და ფულადი სახსრების კონსოლიდირებულ მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

რა შემოწმდა

ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- ამ თარიღით დასრულებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას;
- ამ თარიღით დასრულებული წლის კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას;
- ამ თარიღით დასრულებული წლის ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას; და
- ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებს, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკებისა და სხვა განმარტებითი ინფორმაციის ჩათვლით.

დასკვნის საფუძველი

აუდიტი ჩატარდა აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა განმარტებულია ჩვენი ანგარიშის ქვეთავში „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“.

ჩვენი ღრმა რწმენით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისია პროფესიული დასკვნის გასაკეთებლად.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ ვმოქმედებთ ჯგუფისგან დამოუკიდებლად, როგორც ამას მოითხოვს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს დოკუმენტი „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსი“ (პბეკ კოდექსი). შესაბამისად, ჩვენ მიერ შესრულებული ეთიკური ვალდებულებები შეესაბამებოდა პბეკ კოდექსის სტანდარტებს.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია მენეჯმენტი. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მმართველობის ანგარიშს (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას ან მასზე ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას).

ჩვენი დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას, მმართველობის ანგარიშის ჩათვლით.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენს პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობის ანგარიშის გაცნობას და ამ პროცესში, იმის დადგენას, ხომ არ არის არსებითი შეუსაბამობა მმართველობის ანგარიშსა და ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის დროს მოპოვებულ ინფორმაციას შორის, ან ხომ არ არის იგი სხვაგვარად არსებითი შეცდომების შემცველი. თუ, ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე, დავასკვნით, რომ მენეჯმენტის ანგარიშში მოცემულია არსებითად მცდარი ინფორმაცია, ჩვენ მოვალენი ვართ, განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ.

ამ თვალსაზრისით, ჩვენ განსაცხადებელი არაფერი გვაქვს.

გარდა ამისა, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით, ჩვენ ვალდებული ვართ, დავიცვათ შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმატიული აქტები და შევამოწმოთ, თუ რამდენად შეიცავს მმართველობის ანგარიში ამავე კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას.

ჩვენი აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით:

- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების ფინანსური წლის მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას; და
- მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პარაგრაფით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობისა და ფინანსურ ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

ხელმძღვანელობა მოვალეა, მოამზადოს და ობიექტურად წარმოადგინოს ფინანსური ანგარიშგება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით, აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა მოვალეა, შეაფასოს ჯგუფის მხრიდან საქმიანობის გაგრძელების (ფუნქციონირებადი საწარმო) უნარი, აგრეთვე, აუცილებლობის შემთხვევაში, განმარტოს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპთან დაკავშირებული საკითხები და აღნიშნული პრინციპი გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელმძღვანელობა ან მიზნად ისახავს ჯგუფის ლიკვიდაციას თუ საქმიანობის შეწყვეტას, ან არ გააჩნია ამისგან განსხვავებული ქმედების რეალისტური ალტერნატივა.

ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელი პირები მოვალენი არიან, უზედამხედველონ ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესს.

აუდიტორის მოვალეობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძველიანი რწმენა, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორული დასკვნა, რომელიც ჩვენი თვალსაზრისის გამომხატველი იქნება. საფუძველიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენაა, მაგრამ, ამავდროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ,

როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე, აუდიტის მთელი პროცესის განმავლობაში გამოვთქვამთ პროფესიულ თვალსაზრისს და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა:

- ჩვენ ამოვიცნობთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობითა თუ შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტის პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების თვალსაზრისით და მოვიპოვებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რაც საკმარისი და ადეკვატური საფუძველი იქნება ჩვენი დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის ვერშემჩნევის რისკი შეცდომის შედეგად გაპარული არსებითი უზუსტობის ვერშემჩნევის რისკს აღემატება, რადგან თაღლითობა შეიძლება ხდებოდეს საიდუმლო გარიგების, გაყალბების, ინფორმაციის წინასწარგანზრახული გამოტოვების, ინფორმაციის არასწორად წარმოდგენის ან შიდა კონტროლის მექანიზმის დარღვევის გზით;
- მოცემული ვითარებისათვის შესაფერისი აუდიტის პროცედურების დაგეგმვის მიზნით, ვიქმნით წარმოდგენას არსებული შიდა კონტროლის მექანიზმების თაობაზე, რაც არ გულისხმობს კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის თაობაზე აზრის გამოთქმის განზრახვას;
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და მენეჯმენტის მიერ გაკეთებული ბუღალტრული პროგნოზებისა და განმარტებების მართებულობას;
- ვაკეთებთ დასკვნას მენეჯმენტის მხრიდან ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე საფუძველზე აღრიცხვის წარმოების თაობაზე და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, გამოვთქვამთ თვალსაზრისს, არსებობს თუ არა არსებითი ხასიათის განუსაზღვრელობა ისეთ პირობებთან თუ მოვლენებთან მიმართებაში, რამაც შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს ჯგუფის უნარი, გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ჩვენ ვაღიარებთ ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ განმარტებებზე, ხოლო თუ ამგვარი განმარტებები არასაკმარისია, შევცვალოთ კიდევ დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორის ანგარიშის მომზადების თარიღისათვის მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, მომავალში დამდგარმა მოვლენებმა თუ გარემოებებმა შეიძლება ჯგუფი აიძულოს, შეწყვიტოს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიან სტრუქტურას, შინაარსსა და წარმოდგენის ფორმას, მათ შორის განმარტებებს და ასევე იმას, თუ როგორ შეესაბამება ფინანსური ანგარიშგების მიერ შესაბამისი ტრანზაქციებისა და მოვლენების ასახვა ინფორმაციის ობიექტურად წარმოდგენის პრინციპს.
- მოვიპოვებთ საკმარის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის შიგნით არსებული ერთეულებისა თუ ბიზნეს-საქმიანობის ფინანსური ინფორმაციის თაობაზე, რათა მის საფუძველზე გამოვხატოთ დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების თაობაზე. ჩვენ ვაგებთ პასუხს ჯგუფის აუდიტის მართვაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. აუდიტორულ დასკვნაზე პასუხისმგებლობა გვეკისრება მხოლოდ ჩვენ.

სხვა საკითხებს შორის, ჩვენ ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვატყობინებთ აუდიტის დაგეგმვით შინაარსსა და განრიგს, ასევე აუდიტის შედეგად მოპოვებულ მტკიცებულებებს, მათ შორის, შიდა კონტროლში აუდიტის დროს აღმოჩენილ მნიშვნელოვან ხარვეზებს.

შპს „პრაისვოტერჰაუსკუპერს ჯორჯიას“ სახელით (#SARAS-F-775813)
ლაშა ჯანელიძე (#SARAS-A-562091)

2020 წლის 9 ოქტომბერი
თბილისი, საქართველო

**„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება**

ათასობით ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	6,840	23,787
გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივები	9	190,246	-
არამატერიალური აქტივები		632	638
გაცემული სესხები	10	26,583	16,243
გრძელვადიან აქტივებზე გადახდილი ავანსები		5,801	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		230,102	40,668
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	11	2,262	2,446
გაცემული სესხები	10	114	64,108
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	3,805	3,443
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	10,430	11,377
სულ მიმდინარე აქტივები		16,611	81,374
სულ აქტივები		246,713	122,042
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	7,704	7,704
გაუნაწილებელი მოგება		5,911	23,628
სულ კაპიტალი		13,615	31,332
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
აღებული სესხები	15	1,175	-
იჯარის ვალდებულება	9	206,449	17,783
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		207,624	17,783
მიმდინარე ვალდებულებები			
აღებული სესხები	15	75	51,765
იჯარის ვალდებულება	9	1,761	206
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	17	23,638	20,956
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		25,474	72,927
სულ ვალდებულებები		233,098	90,710
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		246,713	122,042

მენეჯმენტის მიერ გამოსაშვებად დამტკიცებული და ხელმოწერილია 2020 წლის 9 ოქტომბერს:

ლევან გაჩეჩილაძე
დირექტორი

**„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება**

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	<i>შენიშვნა</i>	2019	2018
სასტუმროების მომსახურებით მიღებული შემოსავლები	18	57,772	60,208
სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები	19	(26,657)	(25,672)
ქირის ხარჯი		-	(16,238)
ხელფასები და სხვა ბენეფიტები		(10,323)	(11,041)
ცვეთა და ამორტიზაცია	8,9	(8,138)	(3,080)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული შედეგები		12,654	4,177
ფინანსური ხარჯები, წმინდა	20	(26,123)	(921)
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადამდე		(13,469)	3,256
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლიური (ზარალი)/მოგება		(13,469)	3,256
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი		(13,469)	3,256

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“
კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასობით ქართულ ლარში	საწყესდებო კაპიტალი	გადაუხდელო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 1 იანვარი 2018	7,704	-	22,279	29,983
სულ წლის სრული შემოსავალი			3,256	3,256
აქციონერებზე გაცემული დივიდენდები	-	-	(1,907)	(1,907)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2018	7,704	-	23,628	31,332
სულ წლის სრული ზარალი	-	-	(13,469)	(13,469)
გამოცხადებული დივიდენდები			(4,248)	(4,248)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2019	7,704	-	5,911	13,615

**„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება**

ათასობით ქართულ ლარში	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან (ზარალი)/შემოსავალი მოგების გადასახადამდე		(13,469)	3,256
კორექტირება:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	8,9	8,138	3,080
უიმედო ვალების რეზერვის დარიცხვა	12	67	43
ფინანსური შემოსავალი, წმინდა	20	26,123	921
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე:		20,859	7,300
მარაგები		184	(150)
სავაჭრო მოთხოვნები		(1,247)	(977)
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები		5,012	10,352
ფულადი ნაკადები ოპერაციებიდან მოგების გადასახადამდე და გადახდილ პროცენტამდე		24,808	16,525
გადახდილი მოგების გადასახადი		-	(334)
მიღებული პროცენტი		9,146	-
გადახდილი პროცენტი		(16,560)	(4,795)
წმინდა ფულადი ნაკადების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		17,394	11,396
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები	10	(10,493)	(264)
გაცემული სესხების დაფარვა დაკავშირებული მხარეების მიერ		57,001	264
გაცემულ სესხებზე მიღებული პროცენტი	10	59	54
გრძელვადიან აქტივებზე გადახდილი ავანსები		(5,801)	-
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	8	(2,800)	(2,253)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(49)	(186)
საინვესტიციო საქმიანობაში მიღებული/(გამოყენებული) ნაღდი ფული, წმინდა		37,917	(2,385)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გადახდილი დივიდენდები	14	(4,248)	(1,907)
აღებული სესხებიდან მიღებული შემოსავალი	15	1,805	-
იჯარის ვალდებულების დაფარვა	15	(51,877)	(6,822)
აღებული სესხების დაფარვა		(1,589)	-
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული ნაღდი ფული, წმინდა		(55,909)	(8,729)
წმინდა (კლება)/ზრდა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში		(598)	282
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვარი	13	11,377	11,313
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე		(349)	(218)
ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბერი	13	10,430	11,377

1 ჯგუფი და მისი ოპერაციები

შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2010 წლის 9 აგვისტოს და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანიის ფორმაა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერია 404385722.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, კომპანიისა და მისი 100%-იანი შვილობილი კომპანიის, შპს „არგო მენეჯმენტისათვის“ (ერთობლივად „ჯგუფი“).

კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია ვარდების რევოლუციის მოედანი #1, 0108, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საქართველოში, თბილისში მდებარე „რედისონ ბლუ ჰოტელის“ (თბილისის სასტუმრო) ოპერირებას. თბილისის სასტუმროს მფლობელია ერთობლივ კონტროლქვეშ არსებული პირი სს „ნიუ ჰოტელი“, ხოლო მმართველი - „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედი“, რომელიც სასტუმროს მართავს საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების შესაბამისად.

შპს „არგო მენეჯმენტი“ არის 2010 წლის 30 ნოემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. შპს „არგო მენეჯმენტის“ ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საქართველოში, ბათუმში მდებარე „რედისონ ბლუ ჰოტელის“ (ბათუმის სასტუმრო) ოპერირებას. ბათუმის სასტუმროს მფლობელია ერთობლივ კონტროლქვეშ არსებული პირი შპს „მედეა ოპერეიტინგ კომპანიი“, ხოლო მმართველი - „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედი“, რომელიც სასტუმროს მართავს საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების შესაბამისად.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 96%-ის მფლობელი იყო შპს „ესარჯი რეალ ისთეითი“, ხოლო 4%-ს ფლობდა „სილქ როუდ გრუპ ლიმიტედი“ (მალტა). 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი იყო „სილქ როუდ გრუპ ლიმიტედი“ (მალტა), ხოლო საბოლოო მაკონტროლებელი პირი - ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილი.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. საქართველო ამჟღავნებს განვითარებადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს, მათ შორის, შედარებით მაღალ ინფლაციასა და მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა სხვადასხვა ინტერპრეტაციებისა და ხშირი ცვლილებების საგანია.

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად არის დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებულ ეკონომიკურ, ფინანსურ და მონეტარულ ზომებზე, ისევე, როგორც საგადასახადო, სამართლებრივ, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოებებზე.

მენეჯმენტი უძღურია, განჭვრიტოს ყველა ის მოვლენა, რომელმაც შეიძლება ზეგავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, ყველა ის ეფექტი, თუ ასეთი იქნება, რაც იმოქმედებს ჯგუფის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ ის ყველა ზომას ხმარობს ჯგუფის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების ხელშესაწყობად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. გარდა 2019 წლის 1 იანვრიდან ფასს 16 „იჯარები“ სტანდარტის გამოყენებით გამოწვეული სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების გარდა, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე, გარდა საგანგებოდ აღნიშნულისა. იხილეთ შენიშვნები #5 და #26. 2018 წლის 31 დეკემბრამდე გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები ნაჩვენებია შენიშვნაში #26.

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გაკეთებასა და სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენების პროცესში მენეჯმენტის მხრიდან გარკვეული გადაწყვეტილებების მიღებას. ის საკითხები, რომლებიც მაღალი დონის გადაწყვეტილებებითა თუ სირთულით ხასიათდება, აგრეთვე ის საკითხები, რომლებშიც დაშვებები და შეფასებები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია, წარმოდგენილია შენიშვნაში #4.

საპრეზენტაციო ვალუტა. ყველა თანხა წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლარი“), გარდა საგანგებოდ აღნიშნულისა.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანია არის ინვესტირების ობიექტი, სტრუქტურირებული პირების ჩათვლით, რომელთაც ჯგუფი აკონტროლებს, ვინაიდან ჯგუფს (1) აქვს იმის ძალაუფლება, რომ წარმართოს ინვესტირების ობიექტის ის საქმიანობა, რომელიც მნიშვნელოვან ზეგავლენას ახდენს მის უკუგებაზე; (2) აქვს უფლებები ან მასზე მოქმედებს ინვესტირების ობიექტში მისი ჩართულობის შედეგად წარმოშობილი ცვლად უკუგებაზე; და (3) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს მის ხელთ არსებული ძალაუფლება ინვესტორის უკუგებაზე ზეგავლენის მოხდენის მიზნით. იმის დასადგენად, ფლობს თუ არა ჯგუფი ძალაუფლებას სხვა პირზე, მხედველობაში მიიღება არსებითი ხასიათის უფლებების, მათ შორის, არსებითი პოტენციური ხმის უფლებების არსებობა და მათი ეფექტი.

იმისათვის, რათა უფლება იყოს არსებითი, მის მფლობელს უნდა ჰქონდეს პრაქტიკული შესაძლებლობა, განახორციელოს ეს უფლება, როდესაც გადაწყვეტილებები მიიღება ინვესტირების ობიექტის შესაბამისი საქმიანობის წარმართვის შესახებ. ჯგუფს შეიძლება ინვესტირების ობიექტზე ძალაუფლება გააჩნდეს მაშინაც კი, როდესაც ფლობს ხმათა უფლებების უმრავლესობაზე ნაკლებს. ასეთ შემთხვევაში, იმის დასადგენად, აქვს თუ არა მას ინვესტირების ობიექტზე დე-ფაქტო ძალაუფლება, ჯგუფი ხმის უფლებების ფლობილი წილის მოცულობას აფასებს ხმათა უფლებების სხვა მფლობელთა წილების მოცულობასთან შედარებით. სხვა ინვესტორების დაცვითი უფლებები, მაგალითად, ისინი, რომლებიც დაკავშირებულია ინვესტირების ობიექტის ფუნდამენტურ ცვლილებებთან ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ გარემოებებში, ხელს არ უშლის ჯგუფს ინვესტირების ობიექტის გაკონტროლებაში. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდირება იწყება ჯგუფზე კონტროლის გადასვლის დღიდან (შესყიდვის დღე) და წყდება ამ კონტროლის შეწყვეტის დღეს.

შვილობილი კომპანიების შესყიდვა აღირიცხება შესყიდვის მეთოდით. საწარმოთა გაერთიანების შედეგად შესყიდული დაკვირვებადი აქტივები და ნაკისრი ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები აისახება შესყიდვის დღეს სამართლიანი ღირებულებით, არასაკონტროლო წილის მოცულობის მიუხედავად.

იმ არასაკონტროლო წილს, რომელიც წარმოადგენს მიმდინარე ფლობილ წილს და მფლობელს უფლებას აძლევს, ჰქონდეს პროპორციული წილი წმინდა აქტივებში ლიკვიდაციის შემთხვევაში თითოეული ტრანზაქციის შემთხვევაში, ჯგუფი აღრიცხავს (ა) სამართლიანი ღირებულებით ან (2) შესყიდვის ობიექტის წმინდა აქტივებში არასაკონტროლო წილის პროპორციული წილის ოდენობით.

არასაკონტროლო წილები, რომლებიც არ არის მიმდინარე ფლობილი წილები, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით.

გუდვილი აღირიცხება როგორც სხვაობა შესყიდვის ობიექტისათვის გადახდილი ანაზღაურების, შესყიდვის ობიექტში არასაკონტროლო წილის ღირებულებისა და უშუალოდ შესყიდვის დღემდე შესყიდვის ობიექტში წილის სამართლიანი ღირებულების ჯამსა და შესყიდვის ობიექტის წმინდა აქტივებს შორის. უარყოფითი თანხა („უარყოფითი გუდვილი“ ან „სარფიანი შესყიდვით მიღებული მოგება“) მოგებაში ან ზარალში აღირიცხება მას შემდეგ, რაც მენეჯმენტი გადაფასებით განსაზღვრავს, მოახდინა თუ არა მან ყველა შესყიდული აქტივისა და ნაკისრი ვალდებულებისა და პირობითი ვალდებულების იდენტიფიცირება და გადახედავს მათი აღრიცხვის მიდგომას.

შესყიდვის ობიექტში გადახდილი ანაზღაურება აღირიცხება დათმობილი აქტივების, გამოშვებული წილობრივი ინსტრუმენტებისა და ნაკისრი ან გაწეული ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებით. მასში შედის პირობითი ანაზღაურებით განხორციელებული გარიგებებიდან წარმოშობილი აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება, მაგრამ არ შედის შესყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები, როგორცაა საკონსულტაციო, იურიდიული, შეფასებისა და მსგავსი პროფესიული მომსახურებების ხარჯები. ტრანზაქციის ხარჯები, რომლებიც დაკავშირებულია წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებასთან და გაწეულია მათ გამო, კაპიტალიდან გამოირიცხება; ტრანზაქციის ხარჯები, რომლებიც გაწეული იქნა საწარმოთა გაერთიანებით გამოწვეული ვალის გამოშვების გამო, ვალის საბალანსო ღირებულებას აკლდება. შესყიდვასთან დაკავშირებული ყველა სხვა ტრანზაქციის ხარჯი აღირიცხება ხარჯად.

კომპანიათაშორისი ტრანზაქციები, ნაშთები და არარეალიზებული მოგება ჯგუფში შემავალ კომპანიებს შორის, იქვითება; არარეალიზებული ზარალი იქვითება იმ შემთხვევების გარდა, რომელთა ხარჯის აღდგენა შეუძლებელია. კომპანია და მისი ყველა შვილობილი პირი იყენებს ჯგუფის პოლიტიკების შესაბამის თანმიმდევრულ სააღრიცხვო პოლიტიკებს.

ფინანსური ინსტრუმენტები - ძირითადი სააღრიცხვო ტერმინები. სამართლიანი ღირებულება არის ის ფასი, რასაც მიიღებდა აქტივის მფლობელი აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდიდა ვალდებულების მფლობელი ვალდებულების სხვა მხარეზე გადასატანად, ჩვეულებრივი ტრანზაქციისას საბაზრო მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღის დროს. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიურ ბაზარზე მოქმედი ფასი. აქტიურია ბაზარი, რომელზეც აქტივზე ან ვალდებულებაზე ტრანზაქციები ტარდება საკმარისი სიხშირითა და მოცულობით, რომ საფასო ინფორმაცია რეგულარულად იქნას მიღებული.

აქტიურ ბაზარზე არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება ფასდება როგორც ცალკეული აქტივის ან ვალდებულების კვოტირებული ფასისა და პირის მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობის ნამრავლი. ასე ხდება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ბაზარზე ჩვეულებრივი დღიური ვაჭრობის მოცულობა არ არის საკმარისი ფლობილი რაოდენობის საშთანთქმელად და ერთჯერად ტრანზაქციაში პოზიციის გასაყიდი შეკვეთების განთავსებამ შეიძლება ზეგავლენა მოახდინოს კვოტირებულ ფასზე.

ისეთი გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რომელთათვისაც გარე საბაზრო საფასო ინფორმაცია არ არსებობს, გამოიყენება შეფასების ტექნიკა, როგორცაა, მაგალითად, მაგალითად დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები ან სამართლიან საბაზრო ტრანზაქციებზე ან კიდევ ინვესტირების ობიექტის ფინანსური მონაცემების ანალიზზე დაფუძნებული მოდელები. სამართლიანი ღირებულების შეფასება ანალიზდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონის მიხედვით: (1) 1-ელი დონის შეფასებას წარმოადგენს აქტიურ ბაზარზე იდენტურ აქტივებზე ან ვალდებულებებზე კოტირებული ფასები (კორექტირების გარეშე); (2) მე-2 დონის შეფასებაა წარმოადგენს ის შეფასება, რომელში გამოყენებული მონაცემებიც პირდაპირ ან ირიბად დაკვირვებადია (ანუ მიღებულია ფასებიდან) მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის; და (3) მე-3 დონის კომპონენტებზე ბაზარზე დაკვირვება მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის შეუძლებელია (ანუ შეფასება მნიშვნელოვანი არახილულ მონაცემებს ეფუძნება).

ტრანზაქციის ხარჯები არის ის დამატებითი ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ არის დაკავშირებული ფინანსური ინსტრუმენტის შესყიდვასთან, გამოშვებასთან ან რეალიზაციასთან. დამატებითია ისეთი ხარჯი, რომლებიც არ გაიწეოდა, ტრანზაქციას ადგილი რომ არ ჰქონოდა. ტრანზაქციის ხარჯები მოიცავს აგენტებისთვის (მათ შორის გაყიდვების აგენტის ფუნქციის შემსრულებელ თანამშრომელთათვის), მრჩეველებისთვის, ბროკერებისა და დილერებისათვის გადახდილ საკომისიოებს, მარეგულირებელი ორგანოებისა და ბირჟების მოსაკრებლებს, გადასახადებსა და მოსაკრებლებს ფულად გზავნილებზე. ტრანზაქციის ხარჯებში არ შედის სესხის პრემიუმები ან ფასდათმობები, ფინანსური ხარჯები ან შიდა ადმინისტრაციული ან ჰოლდინგური ხარჯები.

ამორტიზებული ღირებულება (აღ) არის ის ღირებულება, რომლითაც მოხდა ფინანსური ინსტრუმენტის აღიარება თავდაპირველი აღიარებისას, ძირითადი თანხის დაფარული ნაწილის გამოკლებით, დარიცხული პროცენტის დამატებით. ხოლო ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, გარდა აღნიშნულისა, ღირებულებას აგრეთვე აკლდება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (მსზ) რეზერვი.

დარიცხული პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული ტრანზაქციისა და პრემიუმის ან ფასდათმობის დასაფარ თანხამდე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით ამორტიზაციას. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯები, დარიცხული კუპონისა და ამორტიზებული ფასდათმობის ან პრემიის ჩათვლით (ამაში შედის წარმოშობისას გადავადებული საკომისიოები), ცალცალკე არ არის წარმოდგენილი და შედის შესაბამისი ერთეულების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის მეთოდი, რომლითაც საპროცენტო შემოსავალი ან საპროცენტო ხარჯი ნაწილდება შესაბამის პერიოდზე საბალანსო ღირებულებაზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) მიღების მიზნით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის ის განაკვეთი, რომლითაც ზუსტად ხდება საპროგნოზო მომავალი ფულადი გადახდების (გარდა მომავალი საკრედიტო დანაკარგებისა) დისკონტირება ფინანსური ინსტრუმენტის სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში ან უფრო მოკლე ვადაში ამ ინსტრუმენტის თავდაპირველი აღიარებისას დაფიქსირებულ მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ახდენს ცვლადპროცენტიანი ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადების დისკონტირებას პროცენტის ხელახალი გამოთვლის შემდეგ თარიღამდე გარდა პრემიისა და ფასდათმობისა, რომელიც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტში დაფიქსირებულ ცვლად განაკვეთზე ან სხვა ცვლადებისა, რომლებიც არ რეგულირდება საბაზრო განაკვეთებამდე. ამგვარი პრემიები და ფასდათმობები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთელი სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშებაში შედის სახელშეკრულებო მხარეების მიერ გადახდილი ან მიღებული ყველა საკომისიო, რაც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს. თავდაპირველი აღიარებისას კრედიტ-გაუარესებული შესყიდული ან წარმოშობილი აქტივების შემთხვევაში, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირდება საკრედიტო რისკით, ანუ სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად, გამოიანგარიშება საწყისი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე.

ფინანსური ინსტრუმენტები - საწყისი აღიარება. მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული ფინანსური ინსტრუმენტები თავდაპირველად აისახება სამართლიანი ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით ტრანზაქციის ხარჯების მიმატებით. საწყისი აღიარებისას სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მაჩვენებელია ტრანზაქციის ფასი. საწყისი აღიარებისას მოგება ან ზარალი აღირიცხება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ტრანზაქციის ფასს შორის და ამ სხვაობას ცხადყოფს სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ტრანზაქციები ამავე ინსტრუმენტთან დაკავშირებით ან შეფასების ტექნიკა, რომელშიც გამოიყენება მხოლოდ დაკვირვებად ბაზრებზე მოპოვებული მონაცემები. საწყისი აღიარების შემდეგ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისა და სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული სავალო ინსტრუმენტებში ინვესტიციების შემთხვევაში, რაც იწვევს მყისიერი ბუღალტრული ზარალის დაფიქსირებას.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს ყოფს შეფასების შემდეგ კატეგორიებად: მოგება-ზარალში სამართლიანი

ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული და ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - ბიზნეს-მოდელი. ბიზნეს-მოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი აქტივებს ფულადი ნაკადების გამოსამუშავებლად - რა არის ჯგუფის ამოცანა: (1) აქტივებიდან მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება (სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად ფლობილი), თუ (2) როგორც სახელშეკრულებო, აგრეთვე აქტივის გაყიდვით წარმოშობილი ფულადი ნაკადების მიღება (სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად და გასაყიდად ფლობილი), ან თუ არც (1) და არც (2), ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს-მოდელის ნაწილი და ფასდება მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით.

აქტივების ჯგუფისათვის (პორტფელის დონეზე) ბიზნეს-მოდელი განისაზღვრება ჯგუფის მიერ პორტფელისთვის დასახული ამოცანების მიღწევის მიზნით განხორციელებული საქმიანობის შესახებ არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე, რომლებიც შეფასების დღეს არის ხელმისაწვდომი. ბიზნეს-მოდელის დადგენისას მხედველობაში მიიღება ფაქტორები, რომლებიც მოიცავს პორტფელის დანიშნულებასა და შემადგენლობას, წარსულში შესაბამისი აქტივებიდან ფულადი აქტივების ამოღების გამოცდილებას, რისკების შეფასებისა და მართვის ფორმას, აქტივების ფინანსური მაჩვენებლების შეფასებასა და მენეჯერების ანაზღაურებას.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - ფულადი ნაკადების მახასიათებლები. თუ ბიზნეს-მოდელი გულისხმობს აქტივების ფლობას სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას ან ამ უკანასკნელსა და აქტივების გაყიდვას ერთდროულად, ჯგუფი აფასებს, თუ წარმოადგენს აღნიშნული ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს (SPPI).

იმ შემთხვევაში, როდესაც ხელშეკრულების პირობები წარმოშობს რისკგამოვლენას ან მერყეობას, რომლებიც საბაზის სასესხო გარიგებასთან შეუსაბამოა, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება როგორც მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული. SPPI შეფასება ტარდება აქტივის საწყისი შეფასებისა და შემდგომში მისი ხელახალი შეფასება აღარ ხდება.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიცირება ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანობაში იცვლება. რეკლასიფიკაციას პროსპექტიული ეფექტი აქვს და ხდება ბიზნეს-მოდელის ცვლილების უშუალოდ მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. პირს ბიზნეს-მოდელი მიმდინარე და შესადარი პერიოდის განმავლობაში არ შეუცვლია და რეკლასიფიკაცია არ განუხორციელებია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება - მსზ რეზერვი. სახელშეკრულებო აქტივებისათვის ჯგუფი ფორვარდულ საფუძველზე აფასებს ამორტიზებული ღირებულებითა და სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული სავალო ინსტრუმენტებისა და სესხისა და ფინანსური გარანტიის კონტრაქტებით წარმოშობილი რისკგამოვლენების მსზ-ს. ჯგუფი აფასებს მსზ-ს და აღიარებს თითოეულ საანგარიშგებო თარიღში ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების წმინდა გაუფასურების ზარალს. მსზ-ის შეფასება ასახავს: (1) მიუკერძოებელ და ალბათობაზე შეწონილ ოდენობას, რომელიც დგინდება შესაძლო შედეგების მთელი რიგის შეფასებით; (2) ფულის ღირებულებას დროში; და (3) მთელ სათანადო და არგუმენტირებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია დიდი დანახარჯებისა და ძალისხმევების გარეშე თითოეულ საანგარიშგებო პერიოდში წარსული მოვლენების, მიმდინარე გარემოებებისა და მომავალი გარემოებების პროგნოზის თაობაზე.

შეფასება ფასდება გაუფასურების სამეტაპიანი მოდელით, რომელიც საწყისი აღიარების შემდეგ საკრედიტო ხარისხის ცვლილებას აფასებს. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც საწყისი აღიარებისას კრედიტგაუარესებული არაა, კლასიფიცირდება 1-ელ ეტაპში. ამ ეტაპის ფინანსური აქტივების მსზ ფასდება არსებობის მანძილზე მსზ-ის იმ ნაწილის ტოლი ოდენობით, რაც წარმოიშობა მომდევნო 12 თვის მანძილზე, ან - საკონტრაქტო ვადის გასვლამდე თუ ეს პერიოდი უფრო მოკლეა - შესაძლო დეფოლტის მოვლენებით (12-თვიანი მსზ). თუ ჯგუფის შეფასებით საწყისი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის საგრძნობ ზრდას (სრსზ), აქტივი გადადის მე-2 ეტაპში და მსზ

ფასდება არსებობის მანძილზე მსზ-ის საფუძველზე, ანუ საკონტრაქტო ვადის გასვალმდე, მაგრამ მოსალოდნელი წინასწარი გადახდების გათვალისწინებით, თუ ასეთი არსებობს (მსზ არსებობის მანძილზე). თუ ჯგუფმა დაადგინა, რომ ფინანსური აქტივი კრედიტგაუარესებელია, აქტივი გადადის მე-3 ეტაპში და მისი მსზ ფასდება როგორც მსზ არსებობის მანძილზე.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება ბოლო 18 თვის გაყიდვების გადახდების პროფილს და ამავე პერიოდში გაწეულ შესაბამის ისტორიულ ზარალს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მიმდინარე და ფორვარდული მაკროეკონომიკური ფაქტორებით, რომლებიც ზეგავლენას ახდენს კლიენტების უნარზე, დაფარონ მოთხოვნები. ჯგუფი აანალიზებს მომსახურებათა გაყიდვის ქვეყნის მაკროფაქტორებს. ვინაიდან ყველა მოთხოვნა ადგილობრივი კლიენტების მიმართ არსებობს, ჯგუფმა გააანალიზა საქართველოს მაკროეკონომიკური სცენარები და შესაბამისი კოეფიციენტები სებ-ის პუბლიკაციების საფუძველზე. ჯგუფის მოვალეთა ისტორიული ქცევიდან გამომდინარე, ჯგუფის აზრით, ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორი, რომელიც მოქმედებს მოთხოვნათა ამოღებაზე, არის მშპ. შესაბამისად, ჯგუფმა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორში მოსალოდნელი ცვლილების საფუძველზე დააკორექტირა.

ფინანსური აქტივები - ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს ამოღების ყველა შესაძლებელ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ უნდა ჰქონდეს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტის ხდომილებაა. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ისეთი ფინანსური აქტივები, რომლებიც კვლავაც დაექვემდებარება აღსრულებას, თუ ჯგუფი გადაწყვეტს ამოიღოს ხელშეკრულებით სარგო თანხები, თუმცა, ამოღების გონივრული მოლოდინი არ გააჩნია.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც ხდება აქტივების გამოსყიდვა ან აქტივებიდან მომდინარე ფულადი ნაკადები წყდება ან (ბ) ჯგუფი აქტივებიდან მომდინარე ფულად ნაკადებზე უფლებებს გადასცემს სხვა პირს ან აფორმებს კვალიფიციურ შუალედურ გარიგებას და ამავდროულად (1) ასევე გადასცემს აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკს ან სარგებელს ან (2) არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკს ან სარგებელს, მაგრამ არც კონსტროლს ინარჩუნებს. კონტროლი შენარჩუნებულია, თუ კონტრაგენტს არ აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მთლიანი აქტივი მიჰყიდოს მესამე დაუკავშირებელ მხარეს გაყიდვის გარიგებაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური აქტივები - მოდიფიცირება. ჯგუფი ზოგჯერ ახდენს ფინანსური აქტივის საკონტრაქტო პირობების რესტრუქტურისაციას ან სხვაგვარად მოდიფიცირებას. ჯგუფი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოდიფიცირების ხარისხს აფასებს სხვა ფაქტორებს შორის შემდეგის გათვალისწინებით: მნიშვნელოვანი ცვლილება საპროცენტო განაკვეთში, სადენომინაციო ვალუტის ცვლილება, ახალი უზრუნველყოფა ან კრედიტის ახალი გამამდიერებელი, რაც საგრძნობლად მოქმედებს ამ აქტივთან ასოცირებულ საკრედიტო რისკზე, ან სესხის მნიშვნელოვანი გაგრძელება, როდესაც მსესხებელი არ განიცდის ფინანსურ სირთულეს.

თუ მოდიფიცირებული პირობები არსებითად განსხვავებულია, თავდაპირველი აქტივის ფულად ნაკადებზე არსებული უფლებები უქმდება, ჯგუფი წყვეტს თავდაპირველი აქტივის აღიარებას და სამართლიანი ღირებულებით აღიარებს ახალ აქტივს. რესტრუქტურისაციის თარიღი ითვლება საწყისი აღიარების თარიღად შემდგომი გაუფასურების გაანგარიშების მიზნებისათვის, მათ შორის იმის დასადგენად, ხომ არ ჰქონდა ადგილი საკრედიტო რისკის საგრძნობ გაუარესებას. ჯგუფი აგრეთვე აფასებს, აკმაყოფილებს თუ არა ახალი სესხი ან სავალო ინსტრუმენტი SPPI კრიტერიუმს. სხვაობა აღიარებაშეწყვეტილი თავდაპირველი აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ახალი, არსებითად მოდიფიცირებული აქტივის სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, თუ ამ სხვაობის არსი მფლობელებთან კაპიტალის ტრანზაქციას არ მიეკუთვნება.

ისეთ სიტუაციაში, სადაც რესტრუქტურისაცია გამოწვეულია კონტრაგენტის ფინანსური სირთულეებით და მისი უუნარობით, გააკეთოს თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდები, ჯგუფი ერთმანეთს ადარებს საწყის და კორექტირებულ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს და აფასებს, ხომ არ განიცადა აქტივის რისკებმა და სარგებელმა არსებითად ცვლილება კონტრაქტის მოდიფიცირების

შედეგად, თუ რისკები და სარგებელი არ შეცვლილა, მოდიფიცირებული აქტივი არ ითვლება თავდაპირველისგან არსებითად განსხვავებულად და მოდიფიცირება აღიარების შეწყვეტას არ იწვევს. ჯგუფი გადაიანგარიშებს მთლიან საბალანსო ღირებულებას მოდიფიცირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით (ან - შესყიდული ან წარმოშობილი კრედიტგაუარესებული აქტივებისათვის - კრედიტზე კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით) და მოდიფიკაციის მოგებას ან ზარალს მოგებაში ან ზარალში ასახავს.

ფინანსური ვალდებულებები - შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული. აღნიშნული არ ეხება (1) მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახულ ფინანსურ ვალდებულებებს: ეს კლასიფიკაცია ეხება წარმოებულებს, სავაჭროდ განკუთვნილ ფინანსურ ვალდებულებებს (მაგალითად, მოკლე პოზიციებს ფასიან ქაღალდებში), პირობით ანაზღაურებას, რომელიც შემსყიდველის მიერ ბიზნესების შეწყმაში აღიარდება და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებს, რომლებიც ამგვარად ჩაითვალა საწყისი აღიარებისას; და (2) ფინანსური გარანტიის კონტრაქტებსა და ფულად-სასესხო გარანტიებს.

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მათი დაფარვისას (ანუ მაშინ, როდესაც კონტრაქტში მითითებული ვალდებულება იფარება, უქმდება ან ვადა გასდის).

ვალდებულებათა ისეთი მოდიფიკაცია, რომელიც არ იწვევს მათ დაფარვას, აღირიცხება როგორც ცვლილება შეფასებაში კუმულატიური დაწვეის მეთოდით, რომლის დროსაც მოგება ან ზარალი მოგებაში ან ზარალში აისახება, თუ საბალანსო ღირებულებათა სხვაობის ეკონომიკური შინაარსი მფლობელებთან კაპიტალის ტრანზაქციას არ განეკუთვნება.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, საჭიროების შემთხვევაში, დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

ამგვარი თვითღირებულება მოიცავს აღჭურვილობის ნაწილების გამოცვლის და გრძელვადიანი სამშენებლო პროექტების შემთხვევაში, სესხის აღების ხარჯებს, იმ პირობით, თუ აღიარების კრიტერიუმები კმაყოფილდება. თუ აღჭურვილობის მნიშვნელოვანი ნაწილები უნდა რეგულარულად ჩანაცვლდეს, ჯგუფი ამგვარ ნაწილებს აღიარებს ინდივიდუალურ აქტივებად, თავთავისი სასარგებლო მოხმარების ვადებით და მათ არიცხავს შესაბამის ცვეთას. ანალოგიურად, მასშტაბური შემოწმების ჩატარებისას მისი ღირებულება აღიარდება ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულებაში როგორც ჩანაცვლება, თუ აღიარების კრიტერიუმები კმაყოფილდება. ყველა სხვა რემონტისა და ტექნიკური მომსახურების ხარჯი გაწევისას აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

თავდაპირველად აღიარებული ძირითადი საშუალების ერთეულის აღიარება წყდება რეალიზაციისას ან მისი გამოყენებით ან რეალიზაციით მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ ივარაუდება. აღიარების შეწყვეტისას წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი (გამოითვლება როგორც სხვაობა რეალიზაციის წმინდა შემოსავლისა და აქტივის საბალანსო ღირებულების სხვაობა) შედის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აქტივის აღიარების შეწყვეტისას.

ჭურჭელი, დანა-ჩანგალი და თეთრეული, რომელიც არ ინახება საწყობში, ხარჯად აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში სასტუმროს საოპერაციო ხარჯების ჯგუფში.

ძირითადი საშუალებების ერთეულების ცვეთა გამოიანგარიშება წრფივი მეთოდით მათი თვითღირებულება ან გადაფასებული ღირებულება ნარჩენ ღირებულებაზე ნაწილდება სასარგებლო მოხმარების ვადის განმავლობაში.

სასარგებლო მოხმარების ვადა, წელი

შენობა-ნაგებობები

50

მანქანა-დანადგარები, ავეჯი და

5

აქსესუარები

იჯარით აღებული ქონების გაუმჯობესება

7

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის ის შეფასებული ღირებულება, რასაც ჯგუფი ამჟამად მიიღებდა აქტივის რეალიზაციით, რეალიზაციის სავარაუდო ხარჯების გამოკლებით, აქტივი რომ იყოს იმ ასაკისა და იმ მდგომარეობაში, რაც მოსალოდნელია სასარგებლო მოხმარების ვადის ბოლოს. აქტივის ნარჩენი ღირებულება ნულია, თუ ჯგუფი აქტივის მოხმარებას ვარაუდობს მისი ფიზიკური სასიცოცხლო ციკლის ბოლომდე. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მოხმარების ვადები გადაიხედება და საჭიროებისამებრ კორექტირდება ბალანსის უწყისის თითოეული თარიღისათვის.

გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივები. ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული მიწა და შენობა-ნაგებობები. ხელშეკრულებებში შეიძლება მოცემული იყოს როგორც საიჯარო, აგრეთვე არა-საიჯარო კომპონენტები. ჯგუფი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ანაზღაურებას საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტებზე ანაწილებს მათი ინდივიდუალური ფასების პროპორციულად.

იჯარით წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად აისახება მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე.

გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივები აისახება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- იჯარის ვალდებულების თავდაპირველ ღირებულებას
- იჯარის დაწყების თარიღში ან მანამდე გაკეთებულ საიჯარო გადახდებს მიღებული საიჯარო შეღავათების გამოკლებით,
- ნებისმიერ საწყის პირდაპირ ხარჯს; და
- საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში აქტივის დაბრუნების ხარჯებს.

გამოყენების უფლების მატარებელ აქტივებს ცვეთა ერიცხება აქტივის სასარგებლო მოხმარების ვადასა და იჯარის ვადას შორის უმცირესის განმავლობაში, წრფივ საფუძველზე. გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივების ერთეულების ცვეთა განისაზღვრება წრფივად, იჯარის ვადის განმავლობაში, შემდეგი წესით.

სასარგებლო მოხმარების ვადა, წელი

შენობა-ნაგებობები

50 წელი

არამატერიალური აქტივები. ცალკე შესყიდული არამატერიალური აქტივები საწყისი აღიარებისას აისახება თვითღირებულებით. საწყისი აღიარების შემდეგ არამატერიალური აქტივები აღირიცხება თვითღირებულებით, დაგროვილი ამორტიზაციისა და დაგროვილი გაუფასურების დანაკარგების გამოკლებით.

არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მოხმარების ვადები ითვლება სასრულად და განისაზღვრება 5 წლით არამატერიალური აქტივების ყველა კატეგორიისათვის. არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება სასარგებლო ეკონომიკური ვადის განმავლობაში და გაუფასურებაზე მოწმდება ყოველთვის, როდესაც ჩნდება არამატერიალური აქტივის გაუფასურების ნიშანი.

სასრული სასარგებლო მოხმარების ვადის ამორტიზაციის პერიოდი და ამორტიზაციის მეთოდი გადაიხედება სულ მცირე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ამორტიზაციის პერიოდის ან მეთოდის შეცვლა ხდება, როდესაც არის ცვლილება მოსალოდნელ სასარგებლო მოხმარების ვადაში ან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ სქემაში და განიხილება როგორც

ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებებში. სასრული მოხმარების ვადის მქონე არამატერიალურ აქტივებზე ამორტიზაციის ხარჯი აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯების ნაწილად, რაც არამატერიალური აქტივების ფუნქციის შესაბამისია.

არამატერიალური აქტივების აღიარების შეწყვეტით წარმოშობილი მოგება ან ზარალი აისახება როგორც სხვაობა რეალიზაციით მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აღიარების შეწყვეტისას.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. უსასრულო სასარგებლო მოხმარების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივები და გაუმზადებელი არამატერიალური აქტივები ცვეთას არ განიცდის და გაუფასურებაზე მოწმდება ყოველწლიურად. აქტივები, რომელთაც ცვეთა და ამორტიზაცია ერიცხება, გაუფასურებაზე მოწმდება ყოველთვის, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიუთითებს, რომ მათი საბალანსო ღირებულება შეიძლება ვერ აღდგეს. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება მის აღდგენად ღირებულებას აჭარბებს. აღდგენადი ღირებულება არის უმეტესი აქტივის სამართლიანი ღირებულებისა და რეალიზაციის თვითღირებულების სხვაობასა და გამოყენებულ ღირებულებას შორის. გაუფასურების შესამოწმებლად, აქტივები ჯგუფდება იმ უმდაბლეს დონეზე, რომელთათვისც არსებობს ფაქტობრივად დამოუკიდებელი ფულადი შემოძინებები (ფულის მაგენერირებელი ერთეულები). არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) წინა გაუფასურებების აღდგენის შესაძლებლობა მოწმდება თითოეულ საანგარიშგებო თარიღში.

მოგების გადასახადები. მოგების გადასახადები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს სრულად ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2018 წლის 1 იანვრამდე მოგების გადასახადის ხარჯი/(სარგებელი) მოიცავდა მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადებს და აღიარებოდა წლის მოგებაში ან ზარალში გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მისი აღიარება ხდებოდა სხვა სრულ შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში, რადგან ის დაკავშირებული იყო იმავე ან სხვა პერიოდში სხვა სრულ შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში აღიარებულ ტრანზაქციებთან.

მიმდინარე გადასახადი იყო ის თანხა, რასაც პირი უხდიდა საგადასახადო ორგანოებს ან იღებდა მათგან მიმდინარე და წინა პერიოდების დასაბეგრ მოგებასთან ან ზარალთან დაკავშირებით. დასაბეგრი მოგება ან ზარალი განისაზღვრებოდა პროგნოზით, თუ ფინანსური ანგარიშგება მტკიცდებოდა საგადასახადო დეკლარაციის წარდგენამდე.

გადატანილი საგადასახადო ზარალის და აქტივებისა და ვალდებულებების საგადასახადო ბაზისა და მათ საბალანსო ღირებულებებს შორის დროებითი სხვაობების აღრიცხვის მიზნით, გადავადებული მოგების გადასახადი გამოითვლებოდა საბალანსო ვალდებულებათა მეთოდით. საწყისი აღიარების გამონაკლისის შესაბამისად, გადავადებული გადასახადები საწარმოთა გაერთიანებისგან განსხვავებულ ტრანზაქციაში აქტივის ან ვალდებულების საწყისი აღიარებისას დროებით სხვაობებზე არ აღიარდებოდა, თუ ეს ტრანზაქცია, საწყისი აღიარებისას, არ მოქმედებდა არც ბუღალტრულ და არც დასაბეგრ მოგებაზე. გადავადებული გადასახადის ნაშთები აისახებოდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მოქმედი ან არსებითად მოქმედი საგადასახადო განაკვეთებით, რომლებიც სავარაუდოდ გავრცელდებოდა იმ პერიოდზე, როცა უნდა მომხდარიყო დროებითი სხვაობების გაუქმება და გადატანილი საგადასახადო ზარალის ათვისება.

გამოქვითვადი დროებითი სხვაობებისა და გადატანილი საგადასახადო ზარალით წარმოქმნილი გადავადებული საგადასახადო აქტივები აღიარდებოდა მხოლოდ მაშინ, თუ სავარაუდო იყო, რომ დროებითი სხვაობები მომავალში გაუქმდებოდა და იარსებებდა საკმარისი მომავალი დასაბეგრი მოგება, რომელზეც შეიძლებოდა გამოქვითვების გამოყენება.

გადატანილი საგადასახადო აქტივი და ვალდებულებები ურთიერთჩაითვლებოდა, როდესაც არსებობდა სამართლებრივად აღსრულებადი უფლება, პირს მიმდინარე საგადასახადო აქტივი მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებიდან გამოექვითა, ხოლო გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულებები დაკავშირებული იყო ისეთ მოგების გადასახადთან,

რომელსაც არიცხავდა ერთი და იგივე საგადასახადო ორგანო ერთსა და იმავე დასაბეგრ ერთეულს ან სხვადასხვა დასაბეგრ ერთეულებს, თუ არსებობდა განზრახვა, რომ მომხდარიყო ურთიერთჩათვლა.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ დამტკიცა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ცვლილება, რომლის მიხედვით, კომპანიებს (გარდა ბანკების, საკრედიტო კავშირების, სადაზღვევო კომპანიების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) აღარ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა 2018 წლის 1 იანვრის შემდეგ მიღებულ მოგებაზე, თუ ეს მოგება არ განაწილდა ან ჩაითვალა განაწილებულად დივიდენდის სახით.

მოგების 15%-იანი გადასახადი ერიცხება მთლიან ღირებულებას (ანუ წმინდა დივიდენდები გაიზრდება 5%-იანი საშემოსავლო გადასახადით, თუ ეს მართებულია და გაიყოფა 0.85-ზე) ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდების გადახდის მომენტში. 2018 წლის 1 იანვრის შემდეგ მიღებული მოგებიდან რეზიდენტი იურიდიული პირებზე გაცემული დივიდენდები გადასახადისგან თავისუფალია.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2018 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილ მოგებაზე გაცემული დივიდენდების შემთხვევაში მოგების გადასახადი აგრეთვე ერიცხება მთლიან ღირებულებას, რომელსაც გამოკლებული აქვს შესაბამისი საგადასახადო ფასდაკლება, რომელიც გამოითვლება როგორც გამოცხადებული და დასაბეგრ მოგებაზე გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე პერიოდის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გადასახდელ დივიდენდებზე. თუმცა, საგადასახადო ფასდაკლების ოდენობამ არ უნდა გადააჭარბოს დივიდენდების განაწილებაზე დარიცხულ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილებით წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა გადახდის დღის ან პერიოდის მიუხედავად. შედეგად, ჯგუფმა 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეწყვიტა ყველა გადავადებული საგადასახადო აქტივისა და ვალდებულების აღიარება და შესაბამისი ეფექტი აღრიცხა 2016 წლის მოგებაში და ზარალში. პირობითი მოგების გადასახადის ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობოდა დივიდენდების გადახდის შემთხვევაში, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებული არ არის.

გარდა დივიდენდების განაწილებისა, გადასახადი აგრეთვე ერიცხება ხარჯებს ან სხვა გადახდებს, რომლებიც გაწეულია არა ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებით, აქტივების მიწოდებას ან მომსახურების გაწევას, აგრეთვე წარმომადგენლობით ხარჯებს, რომლებიც აჭარბებს საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილ მაქსიმალურ ზღვარს. დაუყოვნებლივ იბეგრება ისეთ იურისდიქციებში მოქმედ პირებზე გადახდილი ავანსები, სადაც პრეფერენციული საგადასახადო რეჟიმი მოთხოვნებს, და ამგვარ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები, ასევე ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები. ამგვარი გადასახადები, სხვა გადასახადებთან ერთად, პრეფერენციულ საგადასახადო გარემოში რეგისტრირებული პირებისათვის გადახდილი ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებსა თუ მომსახურებაზე მისაღები საგადასახადო ფასდაკლებების გამოკლებით, აღირიცხება საოპერაციო ხარჯებში, როგორც გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა.

განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები. ჯგუფის განუსაზღვრელ საგადასახადო პოზიციებს მენეჯმენტი ამოწმებს თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადის ისეთი პოზიციებისათვის, რომლებიც, მენეჯმენტის აზრით, სავარაუდოდ, გამოიწვევს დამატებითი გადასახადის დარიცხვას, საგადასახადო ორგანოების მხრიდან მათი ექვემდებარება შემთხვევაში. შეფასება ეფუძნება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მოქმედი ან არსებითად მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის და ყველა ცნობილი სასამართლო თუ სხვა გადაწყვეტილების ინტერპრეტაციას. ვალდებულებები ჯარიმებზე, პროცენტსა და გადასახადებზე მოგების გადასახადის გარდა აღიარდება მენეჯმენტის მხრიდან საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულების დასაფარად საჭირო ხარჯების შეფასების საფუძველზე. მოგების გადასახადის განუსაზღვრელი პოზიციების კორექტირება აღირიცხება დარიცხული მოგების გადასახადის ფარგლებში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გამავალი დღე გაყიდვებთან დაკავშირებით გადაიხდება ორი შემდეგი ვადიდან უადრესში (ა) მოთხოვნების მიღება მომხმარებლებისგან ან (ბ) საქონლის მიწოდება ან მომსახურების გაწევა მომხმარებლებისათვის. შემავალი დღე ჩვეულებრივ ჩათვლას ექვემდებარება საგადასახადო ინვოისის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების ნებართვით, დღე-ის გადახდა შესაძლებელია ნეტ საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შესყიდვასთან დაკავშირებული შემავალი დღე 5-დან 10-წლამდე გადავადდება იმ პირებისათვის, რომელთა ბრუნვის 20%-ზე მეტი დღე-გან გათავისუფლებულია.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, შემდგომში კი - ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით ამორტიზებული ღირებულებით.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში და ბანკებში მოთხოვნამდე განთავსებულ დეპოზიტებს სამ თვეზე ნაკლები თავდაპირველი ვადიანობით. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (1) ხდება შემოწმება, თუ ისინი არ შედის ისეთ საკონტრაქტო პირობებში, რომლებიც ითვალისწინებს ამ ტესტის გამოყენებას, თუნდაც კანონმდებლობით განსაზღვრული იყოს მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ფლობა და ეს ფულადი ნაკადები აკმაყოფილებს SPPI ტესტს; და (2) არ მომხდარა მათი აღრიცხვა მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით. მხოლოდ კანონმდებლობით განსაზღვრული მოთხოვნები, მაგალითად, ზოგიერთ ქვეყანაში მოქმედი რესტრუქტურირების კანონმდებლობა, შემდგომში შეცვლილ SPPI-ზე ზეგავლენას არ ახდენს. შეზღუდული ნაშთები ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის არ შედის. ის ნაშთები, რომელთა კონვერტაცია ან ვალდებულების დასაფარად გამოყენება არ შეიძლება საანგარიშგებო პერიოდიდან სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში, შედის სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა რეალიზებად ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილ საფუძველზე.

სავაჭრო და სხვა გადასახდელები. სავაჭრო გადასახდელები ირიცხება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას და აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

აღებული სესხები. აღებული სესხები თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, გაწეული ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით, შემდგომში კი აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

საიჯარო ვალდებულებები. იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება მიმინარე ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებებში შედის იჯარაზე ფიქსირებული გადახდების წმინდა მიმდინარე ღირებულება მიღებული საიჯარო შეღავათების გამოკლებით.

ჯგუფში არსებულ ყველა იჯარაში შედის იჯარის გაგრძელებისა და შეწყვეტის ოფციები. ეს პირობები გამოიყენება ჯგუფის ოპერაციებში გამოყენებული აქტივების მართვის თვალსაზრისით, საოპერაციო მოქნილობის გაზრდის მიზნით. გაგრძელების ოფცია (ან შეწყვეტის შემდგომი პერიოდის ოფციები) იჯარის ვადა შედის მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს გონივრული ვარაუდი იჯარის გაგრძელების (ან არ შეწყვეტის) თაობაზე. ვალდებულების შეფასებისას მხედველობაში აგრეთვე მიიღება იჯარის ის გადახდები, რომლებიც იმოქმედებს გონივრულად სარწმუნო გაგრძელების შემთხვევაში.

იჯარის გადახდები დისკონტირდება იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით. თუ ამ განაკვეთის დადგენა შეუძლებელია, რაც ჯგუფის იჯარებში ხშირად ხდება ხოლმე, გამოიყენება ჯგუფში მოქმედი სესხის მზარდი განაკვეთი, რომელიც ის განაკვეთი, რასაც ჯგუფი გადაიხდიდა იმ თანხისათვის, რომელიც საჭიროა გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივის მსგავსი ღირებულების აქტივის მისაღებად მსგავს ეკონომიკურ გარემოში, მსგავსი ვადებით, უზრუნველყოფითა და პირობებით.

სესხის მზარდი განაკვეთის დასადგენად ჯგუფი იყენებს ქართულ ბაზარზე მოქმედ, საჯაროდ ხელმისაწვდომ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებს.

იჯარის გადახდები ნაწილდება ძირ თანხასა და ფინანსურ დანახარჯებს შორის. ფინანსური ხარჯები საიჯარო პერიოდის განმავლობაში ირიცხება მოგებაში ან ზარალში, რითაც მიიღება თითოეულ პერიოდში ვალდებულების დარჩენილ ნაშთზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი.

ძირითადი საშუალებების მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული გადახდები ხარჯად აღიარდება მოგება-ზარალში წრფივ საფუძველზე. მოკლევადიანი იჯარები მოიცავს იჯარებს, რომელთა ვადა 12 თვე ან ნაკლებია.

უცხოური ვალუტის კონვერტაცია. ჯგუფის ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტაა საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი („ლარი“).

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით. გაცვლითი კურსის ცვლილებით მიღებული მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიშობა ტრანზაქციებზე ანგარიშსწორებით და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული პირის ფუნქციონალურ ვალუტაზე კონვერტაციით სებ-ის წლის ბოლოს ოფიციალური გაცვლითი კურსით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში როგორც ფინანსური მოგება ან ხარჯი.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი იყო აშშ დოლარი („USD“) 1 = 2.8677 ლარი და ევრო („EUR“) 1 = 3.2095 ლარი (31 დეკემბერი 2018: USD 1 = 2.6766 ლარი და EUR 1 = 3.0701 ლარი). ამჟამად ქართული ლარი საქართველოს გარეთ უმეტეს ქვეყანაში თავისუფლად არ კონვერტირდება.

შემოსავლის აღიარება. შემოსავლად ითვლება ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობისას წარმოშობილი შემოსავალი. შემოსავალი აღიარდება ტრანზაქციის ფასის ოდენობით. ტრანზაქციის ფასი არის იმ ანაზღაურების ოდენობა, რისი მიღების უფლებაც ჯგუფს ექნება კლიენტისათვის შეპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე კონტროლის გადაცემის სანაცვლოდ, მესამე მხარეების სახელით მიღებული თანხების გამოკლებით.

თუ კონტრაქტი მოიცავს რამდენიმე შესრულების ვალდებულებას, ტრანზაქციის ფასი ნაწილდება თითოეულ ცალკეულ შესრულების ვალდებულებაზე, ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის მიხედვით.

შემოსავალი ნომრებიდან აღიარდება, ნომრის დაკავების შემთხვევაში, სტუმრის მიერ აღებული ღამეების რაოდენობის მიხედვით. საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებით მიღებული შემოსავალი აღიარდება კლიენტისათვის მომსახურების გაწევისას.

საკვებისა და სასმელის გაყიდვით მიღებული შემოსავალი აღიარდება კლიენტის მიერ პროდუქტის მიღებისას.

შემოსავალი სხვა გაწეული მომსახურებიდან სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება მომსახურების გაწევის საანგარიშგებო პერიოდში.

საწედბო კაპიტალი. კომპანიის გამოცხადებული საწედბო კაპიტალის ოდენობას განსაზღვრავენ კომპანიის აქციონერები. კომპანიის გამოცხადებული კაპიტალის შეცვლა შესაძლებელია მხოლოდ კომპანიის აქციონერთა გადაწყვეტილებით.

გამოცხადებული საწედბო კაპიტალისა და რეალური შენატანების ღირებულების სხვაობა აღირიცხება როგორც გადახდილი/(გადაუხდელი) კაპიტალი. გარდა ამისა, კომპანიის აქციონერთა მიერ ყველა სხვა გადახდილი ფულადი შენატანი ან ნატურით გადახდა კაპიტალში, რასაც უნდა გაეზარდა კომპანიის კაპიტალი, მაგრამ არ აისახა კომპანიის წესდებაში ბალანსის ანგარიშის დღეს, აღიარდება როგორც გადახდილი კაპიტალი.

თანამშრომელთა ანაზღაურება. ხელფასები, ანაზღაურებადი წლიური შვებულება და შვებულება ავადმყოფობის გამო, პრემიები და სამედიცინო დაზღვევა ირიცხება იმ წელიწადში, როდესაც ჯგუფის თანამშრომელთა მიერ მოხდა მათთან დაკავშირებული მომსახურებების გაწევა.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთჩათვლა. ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები ურთიერთჩათვლება და წმინდა თანხით აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფს აქვს იურიდიული უფლება, განახორციელოს აღიარებული თანხების ურთიერთჩათვლა და განზრახული აქვს მოახდინოს აქტივის ჩათვლა წმინდა ღირებულებით ან ერთდროულად მოახდინოს აქტივის რეალიზაცია და ვალდებულების დაფარვა. ურთიერთჩათვლის ამგვარი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და (ბ) სამართლებრივად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა შემდეგ გარემოებაში: (1) ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, (2) დეფოლტის დროს და (3) გადახდის უუნარობის ან გაკოტრების დროს.

ვალდებულებებისა და ხარჯების რეზერვები. ვალდებულებებისა და ხარჯების რეზერვები არის არაფინანსური ვალდებულებები განუსაზღვრელი ვადითა და ოდენობით. ისინი ირიცხება, როდესაც კომპანიას უზნდება მიმდინარე ვალდებულება (სამართლებრივი ან კონსტრუქციული) წარსული ხდომილების გამო, სავარაუდოა, რომ ჯგუფს მოეთხოვება ამ ვალდებულების დაფარვა და ვალდებულების ოდენობის სარწმუნოდ გაზომვა შესაძლებელია. რეზერვები აისახება ვალდებულების დასაფარად სავარაუდოდ საჭირო ხარჯების მიმდინარე ღირებულებით, გადასახადამდე განაკვეთით, რომელშიც ასახულია ფულის ღირებულება დროში ბაზრის შეფასებით და ვალდებულებისათვის დამახასიათებელი რისკები. რეზერვის ზრდა დროის გასვლის გამო აღიარდება როგორც საპროცენტო ხარჯი.

ჯარიმები და გადასახადები, როგორცაა გადასახადები მოგების გადასახადების გარდა ან მარეგულირებელი ორგანოს საკომისიოები, გადახდის ვალდებულების წარმოშობის წინა პერიოდთან დაკავშირებული ინფორმაციის საფუძველზე, ვალდებულებად აღიარდება მაშინ, როდესაც ადგილი აქვს იმ დამავალდებულებელ მოვლენას, რომელიც წარმოშობს გადახდის აუცილებლობას, რაც განსაზღვრულია შესაბამისი კანონმდებლობით. თუ გადასახადი გადახდილი იქნა დამავალდებულებელ ხდომილებამდე, ის განიხილება როგორც გადახდილი ავანსი.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესწორება გამოშვების შემდეგ. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების ნებისმიერი ცვლილება გამოშვების შემდეგ მოითხოვს კომპანიის მენეჯმენტის თანხმობას, რომელმაც დაამტკიცა ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად.

4 კრიტიკული სააღრიცხვო პროგნოზები და შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს ისეთ პროგნოზებსა და დაშვებებს, რომლებიც ზეგავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომავალი ფინანსური წლის განმავლობაში. პროგნოზები და შეფასებები მუდმივად გადაიხედება და ეფუძნება მენეჯმენტის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის, იმ მომავალი მოვლენების მოლოდინს, რომლებიც მოცემულ ვითარებაში რეალისტურად მიიჩნევა. გარდა პროგნოზებისა, მენეჯმენტი აკეთებს აგრეთვე შეფასებებს. ქვემოთ განხილულია ის შეფასებები და პროგნოზები, რომლებმაც პოტენციურად შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ფინანსური წლის განმავლობაში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მნიშვნელოვანი კორექტირება.

აქტივების გაუფასურება და რეზერვების აღრიცხვა. თითოეულ საანგარიშო დღეს ჯგუფი აფასებს, ხომ არ არის იმის ნიშნები, რომ ჯგუფის აქტივების აღდგენადი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას ჩამოუვარდება. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა მხედველობაში მიიღო ყველა შიდა და გარე ფაქტორი და დაასკვნა, რომ გაუფასურების ნიშნები არ არსებობს და, ამდენად, ჯგუფის არაფინანსური აქტივები გაუფასურებაზე არ შემოწმებულია.

მეკავშირე მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების საწყისი აღიარება. ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ჯგუფი ტრანზაქციებს ახორციელებს მეკავშირე მხარეებთან. ბასს 39-ის

მოთხოვნებით, ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარება უნდა მოხდეს მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. იმის დასადგენად, ეს ტრანზაქციები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით ხორციელდება თუ არა, თუ მათი აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოიყენება შეფასება. შეფასება ეფუძნება არამეკავშირე მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების ფასისა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთების ანალიზს. მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხების პირობები განმარტებულია შენიშვნაში # 10.

იჯარები და ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა. იმის დასადგენად, გადადის თუ არა ჯგუფის, როგორც მეიჯარის მიერ ფინანსური აქტივებისა და საიჯარო აქტივების მფლობელობის არსებითად ყველა მნიშვნელოვანი რისკი და სარგებელი კონტრაგენტზე, კერძოდ, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი რისკებისა და სარგებლის გამოსავლენად და არსებითად ყველა რისკისა და სარგებლის განსაზღვრის მიზნით, მენეჯმენტი მიმართავს საკუთარ შეფასებებსა და გადაწყვეტილებებს.

საიჯარო ვალდებულებების დასადგენად გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები. დისკონტირების განაკვეთის გამოსაანგარიშებლად ჯგუფი იყენებს სესხის მზარდ განაკვეთს, რადგან იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთის ადვილად დადგენა შეუძლებელია.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დისკონტირების განაკვეთის 10%-იანი ზრდა ან კლება გამოიწვევდა საიჯარო ვალდებულებების გაზრდას ან დაკლებას 15,085 ათასი ლარით (1 იანვარი 2019: 13,512 ათასი ლარი).

მსზ-ის შეფასება. მსზ-ის შეფასება მნიშვნელოვანი შეფასებაა, რომელიც მოიცავს განსაზღვრის მეთოდოლოგიას, მოდელებსა და მონაცემებს. მსზ-ის განსაზღვრის მეთოდოლოგიის დეტალები ახსნილია შენიშვნაში #22. საკრედიტო ზარალის რეზერვზე დიდ ზეგავლენას ახდენს შემდეგი კომპონენტები: დეფოლტის განსაზღვრება, საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა (სრსზ), დეფოლტის ალბათობა (და), რისკგამოვლინება დეფოლტისას (რგდ) და ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (ზდშ), ასევე მაკროეკონომიკური სცენარების მოდელები. ჯგუფი რეგულარულად აფასებს და ამოწმებს მოდელებს და შესატან მონაცემებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალსა და რეალურ საკრედიტო ზარალს შორის სხვაობების შემცირების მიზნით. მსზ-ის შესაფასებლად ჯგუფმა გამოიყენა არგუმენტირებული საპროგნოზო ინფორმაცია, კერძოდ, თავისი მაკროეკონომიკური პროგნოზირების მოდელის შედეგი. მსზ დონესთან დაკავშირებული ყველაზე მნიშვნელოვანი საპროგნოზო დაშვებები და მათთვის მინიჭებული კოეფიციენტებია ვალუტის გაცვლის კურსი და მშპ ზრდის განაკვეთი.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემული და-ს 10%-იანი ზრდა ან კლება გამოიწვევდა მთლიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის გაზრდას ან შემცირებას 102 ათასი ლარით (2018: 101 ათასი ლარი).

საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა (სრსზ). იმის დასადგენად, მოხდა თუ არა საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა, ჯგუფი ერთმანეთს უდარებს, ერთი მხრივ, ფინანსური ინსტრუმენტის არსებობის მანძილზე შესაძლო დეფოლტის რისკს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, და მეორე მხრივ, დეფოლტის რისკს საწყისი აღიარების თარიღისათვის. შეფასებისას მხედველობაში მიიღება საკრედიტო რისკის ფარდობითი ზრდა და არა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საკრედიტო რისკის კონკრეტული დონე. ჯგუფი მხედველობაში იღებს ზედმეტი ხარჯისა და ძალისხმევის გარეშე ხელმისაწვდომ მთელ სათანადო და არგუმენტირებულ საპროგნოზო ინფორმაციას, რომელიც მოიცავს მთელ რიგ ფაქტორებს, მათ შორის, კონკრეტული კლიენტების პორტფოლიოების ქცევით ასპექტებს. ჯგუფი გამოავლენს საკრედიტო რისკის ზრდის ქცევით ინდიკატორებს გადახდისუნარიანობის დადგომამდე და შესაბამისი საპროგნოზო ინფორმაცია შეაქვს ცალკეული ინსტრუმენტის საკრედიტო რისკის შეფასებაში.

ფუნქციონირებადი საწარმო. მენეჯმენტმა წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე, რომელიც ითვალისწინებს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებათა დაფარვას ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას. ამ შეფასების გაკეთებისას მენეჯმენტმა იხელმძღვანელა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობით, ოპერაციების შედეგებით, არსებული განზრახვებითა და მომავალი ოპერაციების ანალიზით.

5 ახალი ან შესწორებული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების გამოყენება

ფასს 16 - „იჯარა“ (გამოცემულია 2016 წლის 13 იანვარს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ჯგუფმა გადაწყვიტა, აღნიშნული სტანდარტი გამოიყენოს მისი სავალდებულო მიღების თარიღიდან, ანუ 2019 წლის 1 იანვრიდან, მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული მეთოდით, შესადარისი ინფორმაციის გადაფასების გარეშე და სტანდარტით დაშვებული რამდენიმე გამარტივებული მიდგომის გამოყენებით. გამოყენების უფლების მატარებელი ყველა აქტივი სტანდარტის მიღებისას შეფასდა იჯარის ვალდებულების ტოლი ღირებულებით.

ფასს 16-ის პირველად გამოყენებისას ჯგუფმა გამოიყენა სტანდარტით ნებადართული შემდეგი პრაქტიკული შედეგები:

- დისკონტირების ერთი განაკვეთი იჯარების მთელ პორტფელზე, რომელიც გონივრულად მსგავსი მახასიათებლების იჯარებისგან შედგება;
- იჯარის ვადის უკანა რიცხვით განსაზღვრა, თუ ხელშეკრულება მოიცავდა იჯარის გაგრძელების ან შეწყვეტის ოფციას.

ჯგუფმა აგრეთვე გადაწყვიტა, ხელახლა არ შეაფასოს, შეიცავს თუ არა ხელშეკრულება იჯარას სტანდარტის გამოყენების პირველ დღეს. ამის ნაცვლად, სტანდარტზე გადასვლის თარიღამდე გაფორმებული ხელშეკრულებების შემთხვევაში, ჯგუფმა ისარგებლა იმ შეფასებებით, რომლებიც გამოიყენა შემდეგი სტანდარტებით მოქმედებისას: ბასს 17 - იჯარა და ფასს 4 - იმის დადგენა, მოიცავს თუ არა გარიგება იჯარას. საშუალო შეწონილი მზარდი სესხის განაკვეთი, რომელსაც ჯგუფი 2019 წლის 1 იანვარს იყენებდა, იყო 7.8%.

შენიშვნაში #21 განმარტებული საოპერაციო იჯარის ვალდებულებების შედარება აღიარებულ ვალდებულებებთან ასე გამოიყურება:

ათასობით ქართულ ლარში		31 დეკემბერი 2018 / 1 იანვარი 2019
სულ მომავალი მიწიძალური იჯარის გადახდები უწყვეტ საოპერაციო იჯარებზე 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (შენიშვნა #21)		636,178
- მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირების ეფექტი		(439,925)
სულ 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით აღიარებული იჯარის ვალდებულებები		196,253
მათ შორის:		
იჯარის მოკლევადიანი ვალდებულებები		1,258
იჯარის გრძელვადიანი ვალდებულებები		194,995

საადრიცხო პოლიტიკის ცვლილებამ იმოქმედა 2019 წლის 1 იანვრის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე:

ათასობით ქართულ ლარში		ფასს 16-ის მიღების ეფექტი
გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივების ზრდა		196,253
საიჯარო ვალდებულებების ზრდა		(196,253)

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული ფინანსური იჯარის ვალდებულებები 17,989 ათასი ლარის ოდენობით 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით აღიარებულია როგორც იჯარის ვალდებულებები.

2019 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შევიდა შემდეგი რედაქტირებული სტანდარტები. თუმცა, მათ ჯგუფზე მნიშვნელოვანი ეფექტი არ ჰქონია:

- ფასიკ 23 - მოგების გადასახადის დამუშავების განუსაზღვრელობა (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის);
- წინასწარი გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი ანაზღაურებით - შესწორება სტანდარტში ფასს 9 (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის);
- შესწორება სტანდარტში ბასს 28 - გრძელვადიანი წილები პარტნიორებსა და ერთობლივ საწარმოებში (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის);
- ფასს წლიური რედაქტირების 2015-2017 წლების ციკლი - შესწორებები სტანდარტებში ფასს 3, ფასს 11, ბასს 12 და ბასს 23 (გამოიცა 2017 წლის 12 დეკემბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის);
- შესწორება სტანდარტში ბასს 19 - გეგმის შესწორება, შეკვეცა ან ანგარიშსწორება ((გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

6 ახალი სააღრიცხვო განმარტებები

ჯგუფს ნაადრევად არ გამოუყენებია რამდენიმე ახალი და სტანდარტი, რომელიც გამოიცა და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის.

აქტივების გაყიდვა ან შეწირვა ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის - შესწორება ფასს 10-სა და ბასს 28-ში (გამოიცა 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია სტანდარტების საბჭოს მიერ განსაზღვრულ დღეს ან მას შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). აღნიშნული შესწორებები მიმართულია ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის არსებული შეუსაბამობის აღმოფხვრაზე ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვას ან შეწირვასთან დაკავშირებით. შესწორების მთავარი შედეგი ისაა, რომ მოგება ან ზარალი მთლიანად აღიარდება მაშინ, როდესაც ტრანზაქცია ბიზნესს მოიცავს. მოგების ან ზარალის ნაწილობრივ აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ტრანზაქცია მოიცავს ისეთ აქტივებს, რომლებიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, მაშინაც კი, როდესაც ამ აქტივებს შვილობილი პირი ფლობს. ამ შესწორებას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე რაიმე ზეგავლენა არ ექნება.

ფასს 17, სადაზღვევო კონტრაქტები (გამოიცა 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს ან მას შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17 ანაცვლებს ფასს 4-ს, რომელიც კომპანიებს ანიჭებდა უფლებას, სადაზღვევო კონტრაქტების აღრიცხვა კვლავაც არსებული პრაქტიკით ეწარმოებინათ. შედეგად, ინვესტორებს უძნელდებოდათ მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური ინფორმაციის შედარება. ფასს 17 ითვალისწინებს ყველა ტიპის სადაზღვევო კონტრაქტის აღრიცხვას ერთი პრინციპით, მათ შორის, დამზღვევის მიერ ფლობილი გადაზღვევის კონტრაქტებისა. სტანდარტი პირს ავალდებულებს, სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფები აღიაროს და აღრიცხოს, როგორც: (1) მომავალი ფულადი ნაკადების (შესრულების ფულადი ნაკადები) რისკით კორექტირებული მიმდინარე ღირებულება, რომელშიც მოცემულია ყველა ხელმისაწვდომი ინფორმაცია ფულადი ნაკადების შესრულების შესახებ, თანაც დაკვირვებადი საბაზრო ინფორმაციის შესაბამისად; პლუს (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებას) ან მინუს (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (2) ღირებულება, რომელიც წარმოადგენს კონტრაქტების ჯგუფში გამოუმუშავებელ მოგებას (საკონტრაქტო მომსახურების მარჟა). დამზღვევმა სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფიდან მიღებული მოგება უნდა აღიაროს იმ პერიოდის განმავლობაში, რომელსაც დაზღვევა მოიცავს და რისკისგან გათავისუფლებისას. თუ კონტრაქტების ჯგუფი ზარალიანია ან გახდა ზარალიანი, პირმა ზარალი დაუყოვნებლივ უნდა აღიაროს. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ახალი სტანდარტის ზემოქმედებას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლების შესწორება (გამოიცა 2018 წლის 29 მარტს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

რედაქტირებული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს შეფასებასთან დაკავშირებულ ახალ თავს; ფინანსური შედეგების ანგარიშგების სახელმძღვანელო პრინციპებს; მეტად დახვეწილ განსაზღვრებებსა და ცნობარს - კერძოდ, ვალდებულების განსაზღვრებას; და მნიშვნელოვანი საკითხების განმარტებებს, როგორებიცაა მეურვის მოვალეობებს, წინდახედულობასა და შეფასების განუსაზღვრელობებს ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ბიზნესის განსაზღვრება - შესწორება ფასს 3-ში (გამოიცა 2018 წლის 22 ოქტომბერს და ძალაშია იმ შესყიდვებისათვის, რომლებიც განხორციელდება 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული პერიოდის დასაწყისიდან). შესწორებებით მოცემულია ბიზნესის განახლებული განსაზღვრება. ბიზნესს უნდა გააჩნდეს რესურსები და საგნობრივი პროცესი და ეს ორი ერთად უნდა ქმნიდეს პროდუქტის შექმნის უნარს. ახალი შესწორებით მოცემულია იმის პრინციპები, თუ როგორ უნდა მოხდეს შეფასება, არსებობს თუ არა რესურსი და საგნობრივი პროცესი, მათ შორის დამწყები კომპანიებისათვის, რომელთაც ჯერ პროდუქტი არ შეუქმნიათ. თუ პროდუქტი არ არის, წარმოდგენილი უნდა იყოს ორგანიზებული მუშახელი. ტერმინის „პროდუქტი“ განსაზღვრება დავიწროებულია და გულისხმობს კლიენტებისათვის მიწოდებულ საქონელსა და მომსახურებას, რომელიც გამოიმუშავებს საინვესტიციო შემოსავალსა და სხვა შემოსავალს და გამორიცხავს უკუგებას უფრო დაბალი ხარჯებისა და სხვა ეკონომიკური სარგებლის სახით. ასევე აღარ არის აუცილებელი იმის შეფასება, შეუძლიათ თუ არა ბაზრის მონაწილეებს არარსებული ელემენტების ჩანაცვლება ან შესყიდული საქმიანობისა და აქტივების ინტეგრირება. პირს შეუძლია გამოიყენოს „კონცენტრაციის ტესტი“. შესყიდული აქტივები ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუ მთლიანი შესყიდული აქტივების არსებითად მთელი სამართლიანი ღირებულება კონცენტრირებულია ერთ აქტივში (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფში). ჯგუფი არ ელის, რომ შესწორებათა ამოქმედებას მნიშვნელოვანი ზეგავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

არსებითობის განსაზღვრება - შესწორება ბასს 1 და ბასს 8 (გამოიცა 2019 წლის 31 ოქტომბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორებები განმარტავს ამა თუ იმ ინფორმაციის არსებითობის განსაზღვრებას და იმას, თუ როგორ უნდა მოხდეს მისი გამოყენება ისეთი სახელმძღვანელო პრინციპების შემოტანით, რაც აქამდე ფასს-ში სხვაგან გვხვდებოდა. გარდა ამისა, დაიხვეწა განსაზღვრების თანმხლები ახსნა-განმარტებები. ასევე, შესწორებით უზრუნველყოფილია, რომ ყველა სტანდარტში არსებითი ხასიათის განსაზღვრება ურთიერთშესაბამისი იყოს. ინფორმაცია არსებითად ითვლება, თუ მისი გამოტოვება, არასწორად ჩვენება ან გაბუნდოვანება სავარაუდოდ ზეგავლენას მოახდენს იმ გადაწყვეტილებებზე, რასაც ზოგადი დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების - კონკრეტული ანგარიშმგებელი პირის შესახებ ფინანსური ინფორმაციის - საფუძველზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებათა ზეგავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ამოსავალი საპროცენტო განაკვეთების რეფორმა - შესწორებები სტანდარტებში ფასს 9, ბასს 39 და ფასს 7 (გამოიცა 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორებების აუცილებლობა გააჩინა ამოსავალი საპროცენტო განაკვეთების, მაგალითად, LIBOR-ისა და სხვა ბანკთაშორის შეთავაზებული განაკვეთების (IBOR) ჩანაცვლებამ. შესწორება იძლევა დროებით შეღავათს, რომლის ფარგლებშიც ჯგუფს შეუძლია თავი შეიკავოს ჰეჯირების კონკრეტული სააღრიცხვო მოთხოვნების გამოყენებისგან ჰეჯირებასთან დაკავშირებულ ისეთ ურთიერთობებში, რომლებზეც IBOR რეფორმამ უშუალოდ იმოქმედა. ფასს 9 და ბასს 39-ით, ფულადი ნაკადების ჰეჯირების აღრიცხვა პირებს ავალდებულებს, მომავალი ჰეჯირებული ფულადი ნაკადები იყოს „ძალიან სავარაუდო“. ისეთ შემთხვევებში, როდესაც ეს ფულადი ნაკადები IBOR განაკვეთებზეა დამოკიდებული, ახალი შეღავათით პირმა უნდა დაუშვას, რომ ჰეჯირებული ფულადი ნაკადების საფუძვლად აღებული საპროცენტო განაკვეთი რეფორმის შედეგად არ შეიცვლება. ორივე ეს სტანდარტი, ჰეჯირების აღსარიცხად, მოითხოვს ფორვარდულ, პროსპექტიულ შეფასებას. თუმცა ამჟამად IBOR და LIBOR ჩანაცვლებული განაკვეთებით არსებული ფულადი ნაკადები დიდწილად ერთნაირი უნდა იყოს, რაც არაეფექტურობის ალბათობას ამცირებს, რეფორმის თარიღის მოახლოების კვალდაკვალ, სურათი შეიძლება შეიცვალოს. შესწორებების მიხედვით, პირმა შეიძლება დაუშვას, რომ ის ამოსავალი საპროცენტო განაკვეთი, რასაც ჰეჯირებული ერთეულის, ჰეჯირების ინსტრუმენტის ან ჰეჯირებული რისკის ფულადი ნაკადები ეფუძნება, IBOR რეფორმით არ იცვლება. ამ რეფორმამ ასევე

შეიძლება გამოიწვიოს ბასს 39-ით მოთხოვნილ რეტროსპექტიულ ტესტში გათვალისწინებულ 80-125%-იანი სპექტრიდან ჰეჯის ამოვარდნა. ამდენად, ბასს 39 ისე შეიცვალა, რომ ახლა რეტროსპექტიული ეფექტურობის სპექტრს დაემატა გამონაკლისი, რომლის ფარგლებში ჰეჯის შეწყვეტა IBOR-თან დაკავშირებული განუსაზღვრელობის პერიოდში არ ხდება მხოლოდ იმიტომ, რომ რეტროსპექტიულობის ეფექტურობა ამ სპექტრში არ ხვდება. თუმცა, დასაცავია ჰეჯირების აღრიცხვის სხვა მოთხოვნები, მათ შორის, პროსპექტიული შეფასება. ჰეჯების ნაწილში, ჰეჯირებული ერთეული ან ჰეჯირებული რისკი IBOR-ის რისკის ისეთი კომპონენტია, რომელიც ხელშეკრულებით არ განისაზღვრება. ჰეჯირების აღრიცხვის მიზნებისათვის, ორივე, ფასს 9 და ბასს 39 სტანდარტი ითხოვს, რომ რისკის დადგენილი კომპონენტის დადგენა შესაძლებელი იყოს დამოუკიდებლად ჰეჯის თავდაპირველი განსაზღვრისას და არა მუდმივად. მაკრო-ჰეჯის კონტექსტში, თუ პირი ხშირად აბრუნებს ჰეჯირებულ ურთიერთობას საწყის წერტილში, შედავათი მოქმედებს მხოლოდ იმ მომენტიდან, როდესაც ჰეჯირებული ერთეული თავდაპირველად განისაზღვრა ამ ურთიერთობაში. ორივე სტანდარტის მიხედვით, ჰეჯის არაეფექტურობა კვლავაც უნდა აღირიცხოს მოგებაში ან ზარალში. აღნიშნული შესწორებით დგინდება ის ფაქტორები, რაც იწვევს შედავათის მოქმედების შეწყვეტას, მათ შორის, განუსაზღვრელობას, რომელიც წარმოიშობა ამოსავალი საპროცენტო განაკვეთების რეფორმის არარსებობით.

აღნიშნული შესწორებებით, პირები ვალდებული არიან, დამატებითი ინფორმაცია მიაწოდონ ინვესტორებს ჰეჯირებული ურთიერთობების შესახებ, რომლებზეც ეს განუსაზღვრელობები პირდაპირ მოქმედებს. ინფორმაციაში მითითებული უნდა იყოს, მათ შორის, ჰეჯირების ინსტრუმენტების ის ნომინალური თანხა, რომელზეც შედავათი მოქმედებს, შედავათების გამოყენებისას გაკეთებული მნიშვნელოვანი დაშვებები ან გადაწყვეტილებები და ხარისხობრივი ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ როგორი ზეგავლენა იქონია IBOR რეფორმამ პირზე და როგორ მართავს შესწორებების გამოყენებაზე გადასვლის პროცესს. ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებების ზეგავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებათა კლასიფიცირება მიმდინარედ და გრძელვადიანად - შესწორებები სტანდარტში ბასს 1 (გამოიცა 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ეს მცირემასშტაბიანი შესწორებები განმარტავს, რომ ვალდებულებები მიმდინარედ და გრძელვადიანად კლასიფიცირდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული უფლებების მიხედვით. ვალდებულებები გრძელვადიანად ითვლება, თუ პირს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გააჩნია მათი დაფარვის სულ მცირე თორმეტი თვით გადავადების უფლება. სტანდარტი აღარ მოითხოვს, რომ ამგვარი უფლება უპირობო იყოს. მენეჯმენტის მოლოდინი, მოხდება თუ არა დაფარვის გადავადების უფლების გამოყენება, ვალდებულებათა კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს. გადავადების უფლება არსებობს მხოლოდ მაშინ, თუ პირს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსათვის ყველა შესაბამისი პირობა დაცული აქვს. ვალდებულება მიმდინარედ კლასიფიცირდება მაშინ, როდესაც საანგარიშგებო თარიღში ან მანამდე პირობა დაირღვა, თუნდაც საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდგომ მასზე გამსესხებლისგან მიღებული იქნას უფლებაზე უარის თქმის წერილი. ამის საპირისპიროდ, სესხი გრძელვადიანად კლასიფიცირდება მაშინ, როდესაც სესხის პირობა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ ირღვევა. გარდა ამისა, შესწორებები ხსნის ისეთი სესხის კლასიფიკაციის მოთხოვნებს, რომლის დაფარვა ჯგუფს შეუძლია მისი კაპიტალად გარდაქმნის გზით. „დაფარვა“ განიმარტება როგორც ვალდებულების გადახდა ნაღდი ფულით, ეკონომიკური სარგებლის მომცველი სხვა რესურსებით ან პირის საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებით. კაპიტალად კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისათვის მოქმედებს გამონაკლისი, რომლის მიხედვით, ასეთი შეიძლება იყოს მხოლოდ ის ინსტრუმენტები, სადაც კონვერტირების ოცფია კაპიტალის ინსტრუმენტად კლასიფიცირდება როგორც შედგენილი ფინანსური ინსტრუმენტის დამოუკიდებელი კომპონენტი. ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებათა ზეგავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შემოსავლები დაგეგმილ გამოყენებამდე, დამამძიმებელი კონტრაქტები - კონტრაქტის შესრულების ღირებულება, კონცეპტუალური საფუძვლების შესწორება - მცირემასშტაბიანი შესწორებები სტანდარტებში ბასს 16, ბასს 37 და ფასს 3, და ფასს-ების გაუმჯობესების წლიური ციკლი 2018-2020 - შესწორებები სტანდარტებში ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16 და ბასს 41 (გამოიცა 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ბასს 16-ის შესწორებით პირს არ შეუძლია ძირითადი საშუალების ერთეულის ღირებულებას გამოაკლოს მაშინ წარმოებული ერთეულების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, სანამ პირი აქტივს მისი დაგეგმილი

გამოყენებისათვის ამზადებს. ამგვარი ერთეულების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების ღირებულებასთან ერთად, ახლა აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში. ღირებულება დგინდება სტანდარტის ბასს 2 გამოყენებით. ღირებულებაში არ შედის შემოწმებული აქტივის ცვეთა, რადგან ის ჯერ დაგეგმილი გამოყენებისთვის მზად არ არის. სტანდარტის ბასს 16 შესწორება განმარტავს, რომ პირმა, აქტივის ტექნიკური და ფიზიკური ფუნქციონირების შეფასებისას „უნდა შეამოწმოს აქტივის სათანადოდ ფუნქციონირება უნდა შეამოწმოს“. აქტივის ფინანსური ფუნქციონირება ამ შეფასებაში არ შედის. ამდენად, აქტივი შეიძლება ახერხებდეს მენეჯმენტის მიერ დაგეგმილი წესით ოპერირებას და მას ცვეთა ერიცხებოდა იქამდე, სანამ მენეჯმენტის მიერ ნავარაუდევ საოპერაციო ფუნქციონირების დონეს მიაღწევს.

სტანდარტის ბასს 37 შესწორება განმარტავს ცნების „კონტრაქტის შესრულების ღირებულება“ შინაარსს. შესწორება ხსნის, რომ კონტრაქტის შესრულების პირდაპირი ხარჯი მოიცავს ამ კონტრაქტის შესრულების ნაზარდ ხარჯებს და სხვა ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირაა დაკავშირებული კონტრაქტის შესრულებასთან. შესწორება აგრეთვე განმარტავს, რომ იქამდე, სანამ დამამძიმებელი კონტრაქტის ცალკე რეზერვი არ შექმნილა, პირმა უნდა აღიაროს ნებისმიერი გაუფასურების ზარალი, რაც მას მიაღდა კონტრაქტის შესრულებაში გამოყენებულ აქტივებზე და არა ამ კონტრაქტისთვის გამოყოფილ აქტივებზე.

ფასს 3-ის შესწორება, იმის დასადგენად, თუ რა შეადგენს აქტივს ან ვალდებულებას ბიზნეს-კომბინაციის დროს, მიმართავს ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლების 2018 წლის რედაქციას. ამ შესწორების მიღებამდე, ფასს 3 იყენებდა კონცეპტუალური საფუძვლების 2011 წლის რედაქციას. გარდა ამისა, სტანდარტს ფასს 3 დაემატა ახალი გამონაკლისი, რომელიც ვალდებულებებსა და პირობით ვალდებულებებზე ვრცელდება. გამონაკლისი აკონკრეტებს, რომ ვალდებულებებისა და პირობითი ვალდებულებების გარკვეული ტიპების შემთხვევაში, პირმა, რომელიც ფასს 3-ს იყენებს, არა 2018 წლის კონცეპტუალურ საფუძვლებს, არამედ სტანდარტებს ბასს 37 ან ფასს 21. ეს შესწორება რომ არა, პირი ბიზნეს-კომბინაციით გამოწვეულ ისეთ ზოგიერთ ვალდებულებას აღიარებდა, რომლებიც ბასს 37-ის მიხედვით აღიარებას არ ექვემდებარება. ამდენად, უშუალოდ შესყიდვის შემდეგ პირს მოუწევდა ამ ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და იმ სარგებლის აღიარება, რომელიც ეკონომიკურ მოგებას არ ასახავს. შესწორებით აგრეთვე განიმარტა, რომ შემსყიდველმა ბასს 37-ით განსაზღვრული პირობითი აქტივები შესყიდვის თარიღში არ უნდა აღიაროს.

ფასს 9-ის შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საკომისიოები უნდა შევიდეს ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. საკომისიო ან ხარჯები შეიძლება გადაეხადოს ან მესამე მხარეებს ან გამსესხებელს. შესწორების მიხედვით, 10%-იან ტესტში მესამე მხარეებისათვის გადახდილი ხარჯები ან საკომისიოები არ შედის.

ფასს 16-ზე დართული საილუსტრაციო მაგალითი შეიცვალა და მასში აღარ არის მეიჯარის მიერ იჯარით აღებული ქონების გაუმჯობესებასთან დაკავშირებით განხორციელებული გადახდების ილუსტრაცია. ამ შესწორების მიზანია საიჯარო შეღავათების დამუშავებასთან დაკავშირებული პოტენციური ბუნდოვანების აღმოფხვრა.

ფასს 1 აწესებს შეღავათს, თუ შვილობილი კომპანია ფასს-ებზე გადავა დამფუძნებელზე უფრო გვიან. შვილობილს შეუძლია აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც დამფუძნებლის ფინანსურ ანგარიშგებაში შევიდოდა, საბალანსო ღირებულებით შეაფასოს ფასსზე დამფუძნებლის გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ეს იმ შემთხვევაში ხდება, თუ კორექტირება არ მომხდარა კონსოლიდაციის პროცედურებისათვის და იმ ბიზნეს-კომბინაციის ეფექტებისათვის, რომლითაც დამფუძნებელმა შვილობილი კომპანია შეიძინა. ფასს 1-ის ახალი შესწორებით, პირებს, რომლებიც ამ შეღავათით სარგებლობენ, უფლება აქვთ, ასევე კუმულატიური საკურსო სხვაობები შეაფასონ დამფუძნებლის მიერ ანგარიშგებული თანხების მიხედვით, ფასს-ზე დამფუძნებლის გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორება ამ შეღავათს ასევე განავრცობს კუმულატიურ საკურსო სხვაობებზე, რათა ამით ფასს-ზე პირველად გადამსვლელ პირებს ხარჯები შეუმცირდეს. შესწორება აგრეთვე ვრცელდება მეკავშირე მხარეებსა და ერთობლივ საწარმოებზე, თუ ისინი იმავე შეღავათით სარგებლობენ.

გაუქმდა პირის ვალდებულება, ბასს 41-ით სამართლიანი ღირებულების დადგენისას დაბეგვრისათვის გამოერიცხა ფულადი ნაკადები. შესწორების მიზანია სტანდარტში მოცემულ იმ მოთხოვნასთან შესაბამისობის დადგენა, რომელიც ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების

დისკონტირებას გადასახადის შემდეგ საფუძველზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებათა ზეგავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

კოვიდ-19-თან დაკავშირებული შედეგები ქირაზე - შესწორებები სტანდარტში ფას 16 (გამოიცა 2020 წლის 28 მაისს და ძალაშია 2020 წლის 1 ივნისს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორებები მოიჯარეებს (თუმცა არა მეიჯარეებს) აძლევს შედეგს ოფციის საშუალებით, რომელსაც მიხედვით, პირი თავად წყვეტს, არის თუ არა კოვიდ-19-ით გამოწვეული ქირის დათმობა იჯარის მოდიფიცირება. მოიჯარეებს შეუძლიათ ქირის დათმობა აღრიცხონ ისევე, როგორც აღრიცხავდნენ იჯარის მოდიფიკაციის გარეშე. ბევრ შემთხვევაში, ეს გამოიწვევს დათმობის, როგორც ცვლადი საიჯარო გადახდის აღრიცხვას. პრაქტიკული შედეგით მხოლოდ ვრცელდება ქირის დათმობის იმ შემთხვევებზე, რომლებიც პირდაპირ არის გამოწვეული კოვიდ-19-ის პანდემიით და მხოლოდ იმ შემთხვევებში, როდესაც კმაყოფილდება ყველა შემდეგი პირობა: საიჯარო გადახდების ცვლილება იწვევს იჯარის სანაცვლო ანაზღაურების კორექტირებას, თუ მიღებული თანხა არსებითად იგივეა ან ნაკლები უშუალოდ ცვლილებამდე არსებული ანაზღაურება; საიჯარო გადახდების ნებისმიერი ცვლილება მოქმედებს მხოლოდ 2021 წლის 31 ივნისს ან მანამდე განსახორციელებელ გადახდებზე; და იჯარის სხვა პირობებში არსებითი ცვლილება არ მომხდარა.

თუ მოიჯარე გადაწყვიტა, რომელიმე იჯარაზე გამოიყენოს ეს პრაქტიკული შედეგით, მაშინ შედეგით უნდა გავრცელდეს ყველა საიჯარო ხელშეკრულებაზე, რომლებიც მსგავსი მახასიათებლებითა და მსგავსი გარემოებებით ხასიათდება. ბასს 8-ის თანახმად შესწორება გამოიყენება რეტროსპექტიულად, მაგრამ მოიჯარე არ არის ვალდებული, გადააფასოს წინა პერიოდის რიცხვები ან მოიტანოს ნაჩვენები თანხების განმარტება ბასს 8-ის 28(ვ) პუნქტის შესაბამისად. ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებათა ზეგავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, ახალი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მხრიდან ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მასშტაბური ზეგავლენა მოსალოდნელი არ არის.

7 ნაშთები და ტრანზაქციები მეკავშირე მხარეებთან

ერთობლივ კონტროლქვეშ არსებული პირებით წარმოდგენილ მეკავშირე მხარეებთან არსებული ნაშთები მოიცავს:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (შენიშვნა #12)	425	1,378
გაცემული სესხები (მთლიანი) (შენიშვნა #10)	27,705	81,419
გაუფასურების რეზერვი გაცემულ სესხებზე (შენიშვნა #10)	(1,008)	(1,068)
იჯარის ვალდებულებები (შენიშვნა #9)	(208,210)	(17,989)
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა #17)	(22,618)	(16,743)
აღებული სესხები (შენიშვნა #15)	(1,250)	(41)

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლების განმავლობაში მეკავშირე მხარეებთან შემოსავლისა და ხარჯების პუნქტები იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	2019	2018
შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან*	6,558	5,117
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	6,558	5,117
მომსახურებათა შესყიდვა**	5,075	17,699
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	5,075	17,699
იჯარის ვალდებულების მოდიფიკაციით მიღებული მოგება	1,006	-
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	1,006	-
გაცემული სესხების თავდაპირველი აღიარებისას მიღებული ზარალი	2,299	-

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	2,299	-
გაცემული სესხების (აღდგენა)/გაუფასურება	(60)	76
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	(60)	76
საპროცენტო შემოსავალი	2,707	3,673
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	2,707	3,673
საპროცენტო ხარჯი***	13,201	34
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	13,201	34
ხელფასები და სხვა ბენეფიტები	910	1,598
- უმაღლესი ხელმძღვანელობა	910	1,598

* სასტუმროს მომსახურებით მიღებული შემოსავალი ძირითადად წარმოდგენილია შპს „ლიმონი 2009“-ის სტუმართათვის გაწეული მომსახურებით.

**მომსახურებათა შესყიდვა ძირითადად მოიცავს კონსულტაციისა და პროფესიულ მომსახურებას. საოპერაციო იჯარაში 2018 წლის თანხაში ასევე შევიდა ქირა.

*** საპროცენტო ხარჯი ძირითადად მოიცავს საპროცენტო ხარჯს იჯარით აღებულ ქონებაზე.

2019 წლისათვის ჯგუფის უმაღლესი მენეჯმენტი მოიცავს ჯგუფის კომპანიების გენერალურ დირექტორებს და თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების გენერალურ მენეჯერებს, აგრეთვე სასტუმროს ბიზნესის დირექტორს (2018: ჯგუფში შემავალი კომპანიების გენერალური დირექტორები და თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების გენერალური მენეჯერები).

8 ძირითადი საშუალებები

მოდრაობა ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონებისა და არამატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში იყო:

	შენიშნა- ნაგებობები	იჯარით აღებული ქონების გაუმჯობესება	აქსესუარები	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>				
თვითღირებულება 1 იანვარი 2018	-	8,281	7,027	15,308
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(5,246)	(3,153)	(8,399)
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარი 2018	-	3,035	3,874	6,909
დამატება	17,613	1,439	880	19,932
წლის ცვეთა და ამორტიზაცია	(220)	(1,028)	(1,806)	(3,054)
თვითღირებულება 31 დეკემბერი 2018	17,613	9,720	7,907	35,240
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	(220)	(6,274)	(4,959)	(11,453)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2018	17,393	3,446	2,948	23,787
დამატება	-	2,721	79	2,800
მთლიანი ნაშთიდან გამოყენების უფლების მატარებელ აქტივებად რეკლასიფიკაცია	(17,613)	-	-	(17,613)
წლის ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(1,523)	(831)	(2,354)
გამოყენების უფლების მატარებელ	220	-	-	220

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

აქტივებზე დაგროვილი ცვეთის
რეკლასიფიკაცია

თვითღირებულება 31 დეკემბერი 2019	-	12,441	7,986	20,427
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(7,797)	(5,790)	(13,587)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2019	-	4,644	2,196	6,840

9 გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივი და საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული სასტუმროს შენობები. საიჯარო ხელშეკრულება ფიქსირებული, 49 წლიანი პერიოდებითაა გაფორმებული, განახლების ოფციის გარეშე. 2018 წლის 31 დეკემბრამდე ძირითადი საშუალებების იჯარები კლასიფიცირდებოდა როგორც საოპერაციო და ფინანსური იჯარები. 2019 წლის 1 იანვრიდან მოყოლებული იჯარები აღიარდება როგორც გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივი და შესაბამისი ვალდებულება იმ თარიღიდან მოყოლებული, როდესაც იჯარით აღებული აქტივი ჯგუფს გამოსაყენებლად გადაეცემა.

ათასობით ქართულ ლარში	შენობა-ნაგებობები	მიწა	სულ
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარი 2019	195,002	655	195,657
დარიცხული ცვეთა	(5,620)	(109)	(5,729)
იჯარის მოდიფიკაციის ეფექტი	318	-	318
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2019	189,700	546	190,246

ჯგუფმა საიჯარო ვალდებულებები აღიარა შემდეგი სახით:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
მოკლევადიანი საიჯარო ვალდებულებები	1,761	1,258
გრძელვადიანი საიჯარო ვალდებულებები	206,449	194,995
სულ საიჯარო ვალდებულებები	208,210	196,253

2019 წელს ფინანსურ ხარჯებში შესულმა საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 16,067 ათასი ლარი.

10 გაცემული სესხები

ათასობით ქართულ ლარში	ვალუტა	დაფარვის წელი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2019 საბალანსო ღირებულება	31 დეკემბერი 2018 საბალანსო ღირებულება
დაკავშირებულ მხარეებზე	GEL	2019/2020	11.3% - 15%	114	1,157
დაკავშირებულ მხარეებზე	USD	2022/2025	10% - 14%	26,583	79,194
მიმდინარე გრძელვადიანი				114	64,108
				26,583	16,243
სულ				26,697	80,351

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში განმარტებულია საკრედიტო ზარალის რეზერვისა და ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილება საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან ბოლომდე:

	საკრედიტო ზარალის რეზერვი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-მანძილზე სრსზ-თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ-თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>								
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები								
1 იანვარი 2019	928	140	-	1,068	80,718	701	-	81,419
<i>მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტით:</i>								
ახალი წარმოშობილი ან შესყიდული დაფარვა	8	-	-	8	8,194	-	-	8,194
ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	(112)	(47)	-	(159)	(65,646)	(353)	-	(65,999)
	80	11	-	91	2,650	57	-	2,707
სულ მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტით	(24)	(36)	-	(60)	(54,802)	(296)	-	(55,098)
<i>მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტის გარეშე:</i>								
სავალუტო და სხვა ცვლილებები	-	-	-	-	1,384	-	-	1,384
31 დეკემბერი 2019	904	104	-	1,008	27,300	405	-	27,705

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში განმარტებულია საკრედიტო ზარალის რეზერვისა და ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილება 2018 წლის დასაწყისიდან ბოლომდე:

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

	საკრედიტო ზარალის რეზერვი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ- თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ- გაუარესებულისათვის)	სულ	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ- თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ- გაუარესებულისათვის)	სულ
ათასობით ქართულ ლარში								
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები								
1 იანვარი 2018	1,012	129	-	1,141	86,384	640	-	87,024
მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტით:								
ახალი წარმოშობი ლი ან შესყიდული	-	-	-	-	263		-	263
დაფარვა	(12)	-	-	(12)	(12,455)	-	-	(12,455)
ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	76	12	-	88	6,879	61	-	6,940
სულ მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტით	64	12	-	76	(5,313)	61	-	(5,252)
მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტის გარეშე:								
სავალუტო და სხვა ცვლილებებ ი	(149)	-	-	(149)	(353)	-	-	(353)
31 დეკემბერი 2019	927	141	-	1,068	80,718	701	-	81,419

პერიოდის განმავლობაში აღიარებული სესხების საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ზემოქმედებს რამდენიმე ფაქტორი. მსზ შეფასება განმარტებულია შენიშვნაში #22. ქვემოთ აღწერილია ცხრილში მოცემული ძირითადი ცვლილებები:

- პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ახალი ფინანსური ინსტრუმენტების დამატებითი რეზერვი;

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

- დისკონტირების დაბრუნება დროის გასვლის გამო, რადგან მსზ მიმდინარე ღირებულებით ფასდება; და
- უცხოურ ვალუტაში კონვერტირება სხვა ვალუტებში დენომინირებული აქტივების შემთხვევაში და სხვა მომრაობები.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხულ იმ საკრედიტო რისკის გამოვლინებათა ანალიზი, რომელთათვისაც მოხდა მსზ რეზერვის აღიარება. სესხების საბალანსო ღირებულებები აგრეთვე წარმოადგენს ჯგუფის მაქსიმალურ საკრედიტო რისკგამოვლინებას ამ სესხებზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2019 წლის 31 დეკემბერს:

	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრულ-თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>				
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები				
- ძალიან კარგი	27,300	-	-	27,300
- დამაკმაყოფილებელი	-	405	-	405
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	27,300	405	-	27,705
საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(904)	(104)	-	(1,008)
საბალანსო ღირებულება	26,396	301	-	26,697

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2018 წლის 31 დეკემბერს:

	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრულ-თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>				
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები				
- ძალიან კარგი	80,718	-	-	80,718
- დამაკმაყოფილებელი	-	701	-	701
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	80,718	701	-	81,419
საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(927)	(141)	-	(1,068)
საბალანსო ღირებულება	79,791	560	-	80,351

საკრედიტო რისკის სკალის თითოეულ ხარისხს ენიჭება კრედიტუნარიანობის კონკრეტული დონე:

- ძალიან კარგი - ძლიერი საკრედიტო ხარისხი დაბალი მოსალოდნელი საკრედიტო რისკით;
- დამაკმაყოფილებელი - ზომიერი საკრედიტო ხარისხი დამაკმაყოფილებელი მოსალოდნელი საკრედიტო რისკით.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არც ერთი სესხი არ იყო უზრუნველყოფილი ან ვადაგადაცილებული (2018: არც ერთი).

11 მარაგები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
საკვები და სასმელები	1,039	1,369
სასტუმროს მომსახურების მასალები	714	542
სხვა	509	535
სულ მარაგები	2,262	2,446

წლის განმავლობაში გამოყენებულ მასალებად სასტუმროს საოპერაციო ხარჯებში (შენიშვნა #19) აღიარებული მარაგების მოხმარებამ შეადგინა 4,482 ათასი ლარი (31 დეკემბერი 2018: 5,015 ათასი ლარი).

12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო მოთხოვნები	2,126	2,442
გადახდილი ავანსები	1,454	908
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	359	177
გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგების რეზერვი	(134)	(84)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	3,805	3,443

ჯგუფი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ზარალის რეზერვის საფუძველზე, იყენებს ფასს 9-ით გათვალისწინებულ გამარტივებულ მიდგომას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფდა მსგავსი საკრედიტო რისკის მახასიათებლებისა და ვადაგადაცილებული დღეების რაოდენობის მიხედვით.

მოსალოდნელი ზარალის დონე ეფუძნება 2018 წლის 31 დეკემბრამდე ან ამავე წლის 1 იანვრამდე 18 თვიანი პერიოდის განმავლობაში გადახდის პროფილებს და ამავე პერიოდში გაწეულ შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს. ისტორიული ზარალის დონე კორექტირებულია და ასახავს მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციას იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების თაობაზე, რომლებიც ზეგავლენას ახდენს კლიენტების უნარზე, დაფარონ მოთხოვნა. ჯგუფის დასკვნით, ყველაზე მართებული ფაქტორებია მშპ და ნომინალური ეფექტური გაცვლითი კურსი და შესაბამისად აკორექტირებს ისტორიული ზარალის დონეს ამ ფაქტორებში მოსალოდნელი ცვლილებების საფუძველზე.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის რეზერვი განისაზღვრება ინდივიდუალურად, აგრეთვე ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილი რეზერვირების რეზერვის შესაბამისად, რომელიც ეფუძნება ვადაგადაცილებული დღეების რაოდენობას და კორექტირებულია საპროგნოზო ინფორმაციის მიხედვით.

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

	ზარალის დონე	მთლიანი საბალანსო ღირებულ ება	მსზ არსებობის მანძილზე
<i>მთლიანი ღირებულების %</i>			
სავაჭრო მოთხოვნები			
- მიმდინარე	0%	1,871	-
- 30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილება	10%	66	7
- 30-60 დღე ვადაგადაცილება	30%	55	16
- 61-90 დღე ვადაგადაცილება	50%	46	23
- 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	100%	88	88
სულ სავაჭრო მოთხოვნები (მთლიანი საბალანსო ღირებულება)		2,126	134
საკრედიტო ზარალის რეზერვი		(134)	-
სულ სავაჭრო მოთხოვნები კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (საბალანსო ღირებულება)		1,992	134

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ახსნილია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის ცვლილება გამარტივებული მსზ მოდელით 2019 წლის პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

	საკრედიტო ზარალის რეზერვი	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>		
სავაჭრო მოთხოვნები		
ნაშთი 1 იანვარი 2019	84	84
ახალი წარმოშობილი ან შესყიდული	75	75
სხვა მოძრაობა	(8)	(8)
სულ საკრედიტო ზარალის რეზერვის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	67	67
ჩამოწერა	(17)	(17)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2019	134	134

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ახსნილია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის ცვლილება გამარტივებული მსზ მოდელით 2018 წლის პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

	საკრედიტო ზარალის რეზერვი	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>		
სავაჭრო მოთხოვნები		
ნაშთი 1 იანვარი 2018	54	54
ახალი წარმოშობილი ან შესყიდული	85	85
სხვა მოძრაობა	(43)	(43)
სულ საკრედიტო ზარალის რეზერვის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	42	42
ჩამოწერა	(12)	(12)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2018	84	84

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	საკრედიტო ზარალის რეზერვი	სულ
------------------------------	---------------------------------	-----

13 ფული და ფულის ეკვივალენტები

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ნაღდი ფული სალაროში	105	189
ნაღდი ფული ტრანზიტში	59	61
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	10,266	11,127
სულ	10,430	11,377

მოთხოვნამდე მისაღები საბანკო ნაშთები განთავსებულია ბანკებში, რომელთაც აქვთ „ფიტის“ „BB-“ რეიტინგი.

პერიოდის ბოლოს ფლობილი ნაღდი ფულის დენომინაცია:

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აშშ დოლარი	6,923	5,163
ქართული ლარი	3,436	6,131
სხვა	71	83
სულ	10,430	11,377

14 საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის დაფუძნების დოკუმენტაციაში მითითებული კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას.

2019 წელს ჯგუფმა გამოაცხადა აქციონერებზე გასაცემი დივიდენდები 4,248 ათასი ლარის ოდენობით (2018: 1,907 ლარი).

15 აღებული სესხები

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
გრძელვადიანი		
დაკავშირებული მხარეებიდან აღებული სესხები	1,175	-
ფინანსური ინსტიტუტებიდან აღებული სესხები	-	-
სულ სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	1,175	-
მიმდინარე		
მეკავშირე მხარეებისგან აღებული სესხები	75	-
ფინანსური ინსტიტუტებიდან აღებული სესხები	-	51,765

სულ სესხების მიმდინარე ნაწილი	75	51,765
სულ	1,250	51,765

16 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შედარება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური საქმიანობით წარმოშობილი ვალდებულებების ანალიზი და ჯგუფის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების მოძრაობა თითოეულ წარმოდგენილ პერიოდში. ამ ვალდებულებებში შედის ის პუნქტები, რომლებიც ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში შესულია ფინანსურ საქმიანობაში.

ათასობით ქართულ ლარში	აღებული სესხები	საიჯარო ვალდებულებები
ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობიდან 1 იანვარი 2018	57,220	-
ფულადი ნაკადები გადახდილი პროცენტის გარდა	(6,822)	(61)
დარიცხული პროცენტი	4,352	766
პროცენტის გადახდა	(4,795)	(766)
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	152	-
ვალუტის გაცვლით გამოწვეული კორექტირებები	1,658	433
სხვა არაფულადი ცვლილებები	-	17,617
ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობიდან 31 დეკემბერი 2018	51,765	17,989
ახალი სტანდარტების მიღება	-	178,264
ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობიდან 1 იანვარი 2019	51,765	196,253
ფულადი ნაკადები გადახდილი პროცენტის გარდა	(50,072)	(1,588)
დარიცხული პროცენტი	376	16,067
პროცენტის გადახდა	(493)	(16,067)
იჯარის მოდიფიკაციის ეფექტი	-	(688)
სავალუტო ზარალი	(326)	14,233
ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობიდან 31 დეკემბერი 2018	1,250	208,210

17 სავაჭრო და სხვა გადასახდელები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო გადასახდელები	22,031	19,125
დარიცხული ვალდებულებები	437	317
სულ ფინანსური ვალდებულებები	22,468	19,442
მიღებული ავანსები	878	555
დარიცხული თანამშრომელთა ბენეფიტები	292	465
წმინდა საგადასახადო ვალდებულება	-	494

სულ სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	23,638	20,956
-----------------------------------	--------	--------

19,265 ათასი ლარის ოდენობის (2018: 20,809 ათასი ლარი) სავაჭრო გადასახდელები დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში.

18 შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან

ათასობით ქართულ ლარში	2019	2018
შემოსავალი ნომრებიდან და საკონფერენციო დარბაზებიდან	37,212	37,071
საკვებისა და სასმელის გაყიდვა	16,151	19,048
შემოსავალი სპადან	1,907	1,820
შემოსავალი ღონისძიებებიდან	935	809
სხვა	1,567	1,460
სულ შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან	57,772	60,208

სხვადასხვა გეოგრაფიულ ლოკაციებზე მიღებული შემოსავალი იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	2019	2018
თბილისის სასტუმროს შემოსავალი მომსახურებიდან	42,675	46,746
ბათუმის სასტუმროს შემოსავალი მომსახურებიდან	15,097	13,462
სულ შემოსავალი	57,772	60,208

შემოსავლის აღიარების დრო იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	2019	2018
დროის მომენტში	16,151	19,048
დროის განმავლობაში	41,621	41,160
სულ შემოსავალი	57,772	60,208

19 სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები

ათასობით ქართულ ლარში	2019	2018
სასტუმროს მართვის საკომისიო*	5,052	5,269
პროფესიული მომსახურების ანაზღაურება	5,049	2,099
მარაგების მოხმარება	4,482	5,015
მარაგები	2,894	3,266
კომუნალური ხარჯები	2,178	2,223
ბანკის და სხვა საკომისიოები	2,009	1,971
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,161	1,041
მარკეტინგული ხარჯები	760	345
დაცვის ხარჯები	654	724
კონტრაქტორის საკომისიო	599	641
ღონისძიებათა ორგანიზების ხარჯები	183	-
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	150	1,179

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

საგადასახადო კრედიტი საგადასახადო შემოწმების გამო სხვა	(547) 2,033	- 1,899
სულ სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები	26,657	25,672

* სასტუმროს ოპერაციების მართვისათვის, ჯგუფში შემავალი პირები „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედს“ ყოველწლიურად უხდიან მართვის საფასურს. მართვის საფასური ცვლადია და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით.

პროფესიული მომსახურების ხარჯი მოიცავს 222 ათას ლარს (2018: 170 ათასი) - რაც არის აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურების საფასურს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

20 წმინდა ფინანსური ხარჯები

ათასობით ქართულ ლარში	2019	2018
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	2,707	3,845
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ანგარიშებზე	207	184
გაცვლითი კურსის ცვლილებით მიღებული მოგება/(ზარალი)	-	324
იჯარის ვალდებულების მოდიფიკაციით მიღებული შემოსავალი	1,006	-
ფინანსური შემოსავალი	3,920	4,353
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზებული ღირებულებით ასახულ ფინანსურ ვალდებულებებზე	(376)	(5,274)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	(16,067)	-
ზარალი გაცემული სესხების თავდაპირველი აღიარებისას	(2,299)	-
საკურსო ზარალი, წმინდა	(11,301)	-
ფინანსური ხარჯი	(30,043)	(5,274)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი	(26,123)	(921)

21 პირობითი ვალდებულებები

სამართლებრივი დავები. დროდადრო, ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, ჯგუფი იღებს გარკვეულ საჩივრებს. საკუთარი პროგნოზებისა და შიდა და გარე პროფესიული კონსულტაციის საფუძველზე, მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ საჩივრებთან დაკავშირებით კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული რეზერვების გარდა მასშტაბური დანაკარგები მოსალოდნელი არ არის.

საკონტრაქტო და პირობითი ვალდებულებები - იჯარა. ჯგუფში შემავალ პირებს შპს „მედეა ოპერეტივინგ კომპანისთან“ (ბათუმის სასტუმროს შენობა) და სს „ნიუ ჰოტელთან“ (თბილისის სასტუმროს შენობა) გაფორმებული აქვს კომერციული საიჯარო შეთანხმებები. იჯარა 49 წლის ვადითაა გაფორმებული, ხელშეკრულებაში განახლების ოფციის გარეშე. ხელშეკრულებები დენომინირებულია აშშ დოლარში.

არაგაუქმებადი საოპერაციო იჯარებით მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდები:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018
არა უგვიანეს 1 წლისა	14,112
1 წლის შემდეგ და არა უგვიანეს 5 წლისა	56,591
5 წლის შემდეგ	565,475
სულ	636,178

22 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფის შიგნით რისკის მართვის ფუნქცია ხორციელდება ფინანსურ რისკებზე (საკრედიტო, საბაზრო და ლიკვიდობის რისკები), საოპერაციო რისკებზე და სამართლებრივ რისკებზე. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის მთავარი ამოცანებია რისკის ფარგლების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ პოტენციური ზარალი აღნიშნულ ფარგლებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკის მართვის ფუნქციის მიზანია შიდა პოლიტიკებისა და პროცედურების სათანადოდ ფუნქციონირების უზრუნველყოფა, რათა ამით მოხდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმუმამდე შემცირება.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფზე მოქმედებს საკრედიტო რისკი, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოიწვევს მეორე მხარის ფინანსურ ზარალს. საკრედიტო რისკგამოვლინება ჩნდება ჯგუფის მიერ კონტრაგენტებისათვის მომსახურების საკრედიტო პირობებით გაყიდვისა და სხვა ტრანზაქციების შედეგად, რომლებიც ფინანსურ აქტივებს წარმოშობს.

ჯგუფის მაქსიმალური საკრედიტო რისკგამოვლინება აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოცემული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი არის ჯგუფის ბიზნესზე მოქმედი ერთერთი უმსხვილესი რისკი; ამდენად, მენეჯმენტი ყურადღებით მართავს საკრედიტო რისკის გამოვლინებას.

საკრედიტო რისკის შეფასება მისი მართვის მიზნით რთული პროცესია და მოდელების გამოყენებას გულისხმობს, რადგან რისკი ვარირებს ბაზრის პირობების, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებისა და დროის გასვლის შესაბამისად. აქტივების პორტფელის საკრედიტო რისკის შეფასება აგრეთვე მოიცავს დეფოლტის ალბათობის, შესაბამისი ზარალის კოეფიციენტებისა და კონტრაგენტებს შორის დეფოლტების კორელაციის გაანგარიშებას.

რისკის ლიმიტები. ჯგუფი საკრედიტო რისკის სტრუქტურირებას ახდენს კონტრაგენტებთან მიმართებაში მისაღები რისკის ოდენობებზე ლიმიტების დაწესებით, რომელთაც მენეჯმენტი რეგულარულად ამტკიცებს. კონტრაგენტების ამგვარი რისკები ყურადღებიან მონიტორინგს ექვემდებარება და პერიოდულად გადაიხედება.

საკრედიტო ლიმიტს აანალიზებს და ამტკიცებს მენეჯმენტი. საკრედიტო რისკგამოვლინების მონიტორინგის მიზნით იქმნება რეგულარული მოხსენებები, რომლებიც კლიენტების ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზს ეფუძნება. ნებისმიერი ინტერაქცია ისეთ კლიენტებთან, რომელთა საკრედიტო ხარისხი უარესდება, მოხსენება მენეჯმენტს, რომელიც საკითხს ამოწმებს. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ამოწმებს კონტრაგენტების მაჩვენებლებს და რეაგირებას ახდენს ვადაგადაცილებულ ბალანსებზე.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (მსზ) შეფასება. მსზ არის ფულის მომავალი დეფიციტის მიმდინარე ღირებულების ალბათობაზე შეწონილი გაანგარიშება (ანუ საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, სადაც შეწონვის კოეფიციენტად გამოიყენება მოცემულ პერიოდში დეფოლტის შესაბამისი რისკები). მსზ შეფასება მიუკერძოებელია და დგინდება შესაძლო შედეგების მთელი

სპექტრის შეფასებით. მსზ შეფასება ეფუძნება ჯგუფში გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: დეფოლტის ალბათობა, რისკგამოვლინება დეფოლტისას (რგდ), ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (ზდშ) და დისკონტირების განაკვეთი.

რგდ არის მომავალი დეფოლტის თარიღში რისკგამოვლინების გაანგარიშება, რომელშიც მხედველობაში მიიღება საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ რისკგამოვლინებაში მოსალოდნელი ცვლილებები, მათ შორის, ძირითადი თანხისა და პროცენტის დაფარვა და მოზიდული სესხების მოსალოდნელი მიღება. დეფოლტის ალბათობა არის იმის გაანგარიშება, თუ რამდენად სავარაუდოა მოცემულ პერიოდში დეფოლტის დადგომა. ზდშ არის დეფოლტის შემთხვევაში წარმოშობილი ზარალის გაანგარიშება. ის ეფუძნება სხვაობას მისაღებ სახელშეკრულებო ნაკადებსა და იმ ფულად ნაკადებს შორის, რომლის მიღებასაც გამსესხებელი ვარაუდობს, მათ შორის, უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც რგდ-ის პროცენტული წილი. მოსალოდნელი ზარალი მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. დისკონტირების განაკვეთად გამოიყენება ფინანსური ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (ესგ) ან მასთან მიახლოებული განაკვეთი.

მენეჯმენტი ახდენს *არსებობის მანძილზე* მსზ-ის მოდელირებას, ანუ იმ ზარალის მოდელირებას, რომელიც მიიღებოდა ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი ვადის მანძილზე ყველა შესაძლო დეფოლტის ხდომილებიდან. 12-თვიანი მსზ წარმოადგენს ფინანსურ ინსტრუმენტზე არსებობის მსზ-ის იმ ნაწილს, რაც მიიღებოდა დეფოლტის ხდომილებიდან საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში ან ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, თუ ის ერთ წელიწადზე ნაკლებია.

მსზ, რომლებიც მენეჯმენტმა შეაფასა წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, არის დროის ერთ მომენტში გაკეთებული შეფასება და არა ციკლიური შეფასება, რომელიც რეგულირების მიზნებისათვის კთდება. ამ შეფასებაში გამოყენებულია საპროგნოზო ინფორმაცია, ანუ მსზ ასახავს საკრედიტო რისკზე მოქმედი ძირითადი მაკროეკონომიკური ცვლადების ალბათობაზე შეწონილ განვითარებას.

დეფოლტის ალბათობის შესაფასებლად ჯგუფი დეფოლტს განსაზღვრავს როგორც სიტუაციას, რომლის დროს რისკგამოვლინება აკმაყოფილებს ერთ ან მეტ შემდეგ კრიტერიუმს:

- ვადაგადაცილება მსესხებლის სახელშეკრულებო გადახდებზე 90 დღეზე მეტია;
- მსესხებელი აკმაყოფილებს გადახდის ნაკლებად მოსალოდნელობის კრიტერიუმებს:
 - მსესხებელი გარდაიცვალა;
 - მსესხებელი გადახდისუუნაროა; და
 - სავარაუდო ხდება, რომ მსესხებელი დაიწყებს გაკოტრების პროცესს.

განმარტების მიზნებისათვის, ჯგუფმა სრულად მიუსადაგა დეფოლტის განსაზღვრება კრედიტგაუარესებული აქტივების განსაზღვრებას. დეფოლტის ზემოთ მოცემული განსაზღვრება ვრცელდება ჯგუფის ყველა ტიპის ფინანსურ აქტივზე.

ჯგუფი თვლის, რომ ფინანსურმა ინსტრუმენტმა განიცადა სრსზ, როდესაც კმაყოფილდება ერთი ან მეტი შემდეგი რაოდენობრივი, ხარისხობრივი ან სარეზერვო კრიტერიუმი:

იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხებისა და კორპორაციული კლიენტების მიერ გამოშვებული ობლიგაციების შემთხვევაში:

- 30 დღიანი ვადაგადაცილება;
- რისკის ხარისხი - „საგანგებო მონიტორინგი“;
- დეფოლტის ალბათობის გაზრდა 2.5-ჯერ

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისა და საკონტრაქტო აქტივების შემთხვევაში:

- 30 დღიანი ვადაგადაცილება

ჯგუფში მოქმედებს მსზ შეფასების ორი მიდგომა: (1) ინდივიდუალური შეფასება; (2) შეფასება პორტფელის ფარგლებში.

მსზ-ის ინდივიდუალური შეფასება ხდება სხვადასხვა შესაძლო შედეგის შემთხვევაში საკრედიტო ზარალის შეწონვით თითოეული შედეგის ალბათობაზე. ჯგუფი თითო შეფასებულ სესხზე სულ მცირე ორ შესაძლო შედეგს განსაზღვრავს, რომელთაგან ერთი საკრედიტო ზარალს იწვევს, თუნდაც ასეთი სცენარის ალბათობა ძალზე დაბალი იყოს.

პორტფელის ფარგლებში შეფასებისას ჯგუფი ადგენს რისკგამოვლინებათა ეტაპებს და ჯგუფურად ზომავს ზარალის რეზერვს. რისკგამოვლინებები ანალიზდება სეგმენტებად, რომლებიც დგინდება საკრედიტო რისკის საერთო მახასიათებლებით ისე, რომ ერთ ჯგუფში მოქცეულ რისკგამოვლინებებს ჰომოგენური ან მსგავსი რისკები ჰქონდეს.

საზოგადოდ, მსზ არის საკრედიტო რისკის შემდეგი პარამეტრების ნამრავლების ჯამი: რგდ, დეფოლტის ალბათობა და ზდშ, რომლებიც განიმარტება ზემოთ აღწერილი სახით. ჯამი შემდეგ მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირდება ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. მსზ დგინდება თითოეული მომავალი წლისათვის ყოველი ინდივიდუალური რისკგამოვლინების არსებობის პერიოდის განმავლობაში საკრედიტო რისკის პარამეტრების (რგდ, დეფოლტის ალბათობა და ზდშ) პროგნოზირებით. ეს სამი კომპონენტი ერთმანეთზე მრავლდება და და კორექტირდება შენარჩუნების ალბათობაზე (ანუ რისკგამოვლინება დაიფარა ან მან დეფოლტი განიცადა წინა თვეში). ეს არის ფაქტობრივად ყოველი მომავალი პერიოდის მსზ-ის გამოთვლა. მსზ შემდეგ დისკონტირდება უკან, საანგარიშგებო დღემდე და ჯამდება. მსზ-ის გამოთვლისას გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი არის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მასთან მიახლოებული განაკვეთი.

მსზ მოდელში გამოყენებული საპროგნოზო ინფორმაცია. მსზ-ის გამოთვლისას მხედველობაში მიიღება არგუმენტირებული საპროგნოზო ინფორმაცია. ჯგუფმა დაადგინა ის ძირითადი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკის მოვლენებთან და, შესაბამისად, მსზ-თან. ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზს (საბაზისო ეკონომიკური სცენარი) აკეთებს თავად ჯგუფი. პროგნოზი არის მომავალი წლის განმავლობაში მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მოვლენების შეფასება.

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

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულების შეცვლის რისკი. ჯგუფს მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფზე მოქმედი უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკი ბალანსის დღეს:

	31 დეკემბერი 2019			31 დეკემბერი 2018		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ათასობით						
ქართულ ლარში						
ქართული ლარი	7,398	(3,747)	3,651	9,012	(3,483)	5,529
აშშ დოლარი	31,675	(228,165)	(196,490)	84,955	(85,711)	(756)

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

ევრო	46	(16)	30	119	(2)	117
სულ	39,119	(231,928)	(192,809)	94,086	(89,196)	4,890

ზემოთ ნაჩვენებები ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. წილობრივი ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ ითვლება მნიშვნელოვანი სავალუტო რისკის გამომწვევ ფაქტორებად.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია მოგებისა და ზარალის, ასევე კაპიტალის მგრძნობელობა ფუნქციონალური ვალუტის გაცვლითი კურსის შესაძლო ცვლილების მიმართ ბალანსის ანგარიშის დღეს, ყველა სხვა ცვლადის მუდმივობის პირობებში:

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(19,649)	(76)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით	19,649	76

რისკის გაანგარიშება მოხდა მხოლოდ ჯგუფის შესაბამისი პირის ფუნქციონალური ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი ნაშთებისათვის.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკები. ცხრილში წარმოდგენილია ჯგუფის აქტივებისა და ვალდებულებების ამსახველი მთლიანი თანხები საბალანსო ღირებულებებით, რომლებიც დაყოფილია საკონტრაქტო საპროცენტო განაკვეთის გადაფასებასა და დაფარვის ვადას შორის უადრესი თარიღის მიხედვით.

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	მოთხოვნამდ ე და 6 თვემდე	6-12 თვე	12 თვე - 5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2019					
სულ ფინანსური აქტივები	12,359	-	18,262	8,498	39,119
სულ ფინანსური ვალდებულებები	22,608	2,771	596	205,953	231,928
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2019 წლის 31 დეკემბერს	(10,249)	(2,771)	17,666	(197,455)	(192,809)
31 დეკემბერი 2018					
სულ ფინანსური აქტივები	77,843	-	1,815	14,428	94,086
სულ ფინანსური ვალდებულებები	72,369	78	1,238	15,511	89,196
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2018 წლის 31 დეკემბერს	5,474	(78)	577	(1,083)	4,890

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალის მართვისა და საიჯარო გადასახადის გადახდის შედეგად. ეს არის იმის რისკი, რომ ჯგუფს გაუძნელდება ვადადამდგარი ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. ჯგუფის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ გულისხმობს იმის შეძლებისდაგვარად უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ექნება საკმარისი ლიკვიდობა ვადადამდგარი ვალდებულებების დასაფარად როგორც ჩვეულებრივ, აგრეთვე სტრესულ

პირობებში და არ დასჭირდება მიუღებელი ზარალის გაწევა ან ჯგუფის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენება.

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დარჩენილი საკონტრაქტო ვადიანობის მიხედვით. ვადიანობის ცხრილში განმარტებული თანხები საკონტრაქტო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია, რომლებიც ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში შესული თანხებისგან განსხვავდება, რადგან ეს უკანასკნელი დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს ეფუძნება.

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათასობით ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 6 თვემდე	6-12 თვე	12 თვე - 5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა	21,642	-	-	-	21,642
გადასახდელები	-	1,010	-	-	1,010
აღებული სესხები	819	946	8,299	197,984	208,048
იჯარის ვალდებულება					
სულ მომავალი გადახდები	22,461	1,956	8,299	197,984	230,700

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათასობით ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 6 თვემდე	6-12 თვე	12 თვე - 5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა	20,956	-	-	-	20,956
გადასახდელები	51,765	-	-	-	51,765
აღებული სესხები	128	78	1,238	16,545	17,989
ფინანსური იჯარის ვალდებულება					
საოპერაციო იჯარა	-	13,918	55,674	513,520	583,112
სულ მომავალი გადახდები	72,849	13,996	56,912	530,065	673,822

23 კაპიტალის მართვა

ჯგუფის მიერ კაპიტალის მართვის მიზანია ფუნქციონირებადი საწარმოს უნარის შენარჩუნება და ამით აქციონერთა უკუგებისა და სხვა მონაწილეთა ბენეფიტების უზრუნველყოფა, აგრეთვე კაპიტალის ღირებულების შემცირების მიზნით კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირების მიზნით, ჯგუფს შეუძლია დააკორექტიროს აქციონერისათვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი აქციონერს ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიერ მართული კაპიტალის მოცულობა იყო 13,615 ათასი ლარი (2018: 31,332 ათასი ლარი).

24 ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულება ანალიზდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიით, შემდეგნაირად: (1) პირველი დონის მონაცემებია კვოტირებული ფასები (არაკოტირებული) მსგავსი აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზრებზე; (2) მეორე დონის მონაცემებია შეფასების ტექნიკა, როცა ყველა გამოყენებული მონაცემი დაკვირვებადია პირდაპირ (ანუ ფასები) ან ირიბად (მიღებულია ფასებიდან); და (3) მესამე დონის მონაცემებია ისეთი შეფასებები, რომლებიც დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს არ ეფუძნება (ანუ დაუკვირვებადი მონაცემები). ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიზება იერარქიის მიხედვით მენეჯმენტის შეფასების საგანია. თუ სამართლიანი ღირებულების დასადგენად გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რომლებიც მნიშვნელოვან კორექტირებას მოითხოვს, მაშინ ღირებულება მესამე დონით დგინდება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა ფასდება მთლიანობაში სამართლიანი ღირებულების გაანგარიშებასთან მიმართებაში.

ის აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით არ აისახება, მაგრამ რომელთა სამართლიანი ღირებულების განმარტება საგაღდებულოა. ქვემოთ ნაჩვენებია სამართლიანი ღირებულების ანალიზი იერარქიის დონისა და სამართლიანი ღირებულებით არასახული აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების მიხედვით:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019				31 დეკემბერი 2018			
	1 დონე	2 დონე	3 დონე	საბალანსო ღირებულება	1 დონე	2 დონე	3 დონე	საბალანსო ღირებულება
აქტივები								
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	10,430	-	-	10,430	11,377	-	-	11,377
- გაცემული სესხები	-	-	26,697	26,697	-	-	80,351	80,351
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	1,992	1,992	-	-	2,358	2,358
სულ ფინანსური აქტივები	10,430	-	28,689	39,119	11,377	-	82,709	94,086
ვალდებულებები								
- აღებული სესხები	-	-	1,250	1,250	-	-	51,765	51,765
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური გადასახდელები	-	-	22,031	22,031	-	-	19,125	19,125
სულ ფინანსური ვალდებულებები	-	-	23,281	23,281	-	-	70,890	70,890

25 მოვლენები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ

კოვიდ-19. 2019 წლის ბოლოს ჩინეთიდან გამოჩნდა პირველი ცნობები კოვიდ-19-ის (კორონავირუსის) შესახებ. წლის ბოლოს არსებული მდგომარეობით, ცნობილი იყო, რომ ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციას ეცნობა აქამდე უცნობი ვირუსის შემთხვევების შეზღუდული რაოდენობის შესახებ. 2020 წლის პირველ რამდენიმე თვეში ვირუსი გლობალურად გავრცელდა და მისი უარყოფითი ზემოქმედება გაძლიერდა. მენეჯმენტი აღნიშნულ პანდემიას განიხილავს არაკოტირებად, ბალანსის უწყისის დახურვის შემდგომ მოვლენად. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების მომენტისათვის აღნიშნული სიტუაცია კვლავაც გრძელდება და ჯგუფის გაყიდვებსა და მიწოდების ქსელზე სერიოზულ ზეგავლენას ახდენს. ჯგუფის მიერ ოპერირებული სასტუმრო რამდენიმე თვის განმავლობაში დახურული იყო ქვეყანაში გამოცხადებული საგანგებო მდგომარეობის გამო, რამაც სერიოზული ზემოქმედება იქონია ჯგუფის ფინანსურ შედეგებზე. სასტუმრო 2020 წლის 8 ივნისს გაიხსნა და ამ თარიღიდან მოყოლებული დადებით ტენდენციას უჩვენებს. ქვეყანაში არსებული

სიტუაციის გამო, ჯგუფი მისდევს და იცავს დაავადებათა კონტროლის ეროვნული ცენტრისა და ჯანდაცვის საერთაშორისო ორგანიზაციების მიერ მოცემულ პროფილაქტიკურ ზომებსა და რეკომენდაციებს. ჯგუფი განაგრძობს პოტენციური ზეგავლენის შესწავლას და ყველა შესაძლო ღონის ხმარობს შესაძლო ეფექტის შესამცირებლად.

26 სააღრიცხვო პოლიტიკები 2019 წლის 1 იანვრამდე

ქვემოთ აღწერილია 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული შესადარ პერიოდზე მოქმედი სააღრიცხვო პოლიტიკები, რომლებიც ფასს 16-ის მიღების შედეგად შეიცვალა:

საოპერაციო იჯარა. ისეთ იჯარაში, რომელშიც ჯგუფი არის მოიჯარე და ამ იჯარით ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი მეიჯარისგან კომპანიას არ გადაეცემა, მთლიანი საიჯარო გადახდები ირიცხება წლის მოგებაში ან ზარალში წრფივად იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის ის სავალდებულო პერიოდი, რომელშიც მოიჯარე კისრულობს, იჯარით აიღოს აქტივი რაიმე პირობებით და აქვს უფლება, გააგრძელოს აქტივის იჯარა გადახდით ან გადაუხდელად, როდესაც იჯარის ვადის დაწყებისას სავარაუდოა, რომ მოიჯარე ამ ოფციას გამოიყენებს.

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2019

1. ჯგუფის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2010 წლის 9 აგვისტოს და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საქართველოში, თბილისში მდებარე „რედისონ ბლუ ჰოტელის“ (თბილისის სასტუმრო) ოპერირებას. 2010 წელს კომპანიამ გრძელვადიანი საოპერაციო საიჯარო ხელშეკრულება გააფორმა ერთობლივ კონტროლქვეშ მყოფ პირზე, სს „ნიუ ჰოტელზე“ და მას „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედი“ მართავს საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების შესაბამისად.

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ 100%-იანი შვილობილი კომპანია, შპს „არგო მენეჯმენტი“ (ერთობლივად „ჯგუფი“) არის 2010 წლის 30 ნოემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. 2011 წელს შპს „არგო მენეჯმენტმა“ გრძელვადიანი საოპერაციო საიჯარო ხელშეკრულება გააფორმა ერთობლივ კონტროლქვეშ მყოფ პირზე, შპს „მედია ოპერეიტინგ კომპანიზე“, იჯარით გადასცა მას საქართველოში, ბათუმში მდებარე სასტუმროს შენობა და გააფორმა მართვის ხელშეკრულება „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედთან“, რომელიც პასუხისმგებელია სასტუმროს ყოველდღიურ ოპერირებაზე ბრენდით „რედისონ ბლუ ბათუმი“ (ბათუმის სასტუმრო). სასტუმრო ფუნქციონირებს 2011 წლის ივლისიდან.

2019 წელს ჯგუფის შემოსავლებმა შეადგინა 57,772 ათასი ლარი, რაც დაახლოებით 4%-ით ნაკლებია 2018 წლის 60,208 ათასი ლარის შემოსავლებზე. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი შემოსავლის 64% მოდის ნომრებისა და საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებაზე, 28% - საკვებისა და სასმელის გაყიდვაზე, ხოლო დანარჩენი 8% სხვა შემოსავალია. 2019 წლის ფინანსური წლის ზარალმა შეადგინა 13,469 ათასი ლარი, ხოლო 2018 წლის მოგებამ - 3,256 ათასი ლარი.

2. ჯგუფის სამომავლო გეგმები

2020 წელს ჯგუფის მთავარი ფოკუსი იქნება გაყიდვების მოცულობის ზრდა და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესება. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, ზოგადი ზრდის გარდა, განვითარების კონკრეტული გეგმები ჯგუფს არ აქვს.

3. ჯგუფის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2019 წელს ჯგუფს კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

4. ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	GEL 000'	2019	2018	პროგრესის მიზეზი
1	შემოსავალი	57,772	60,208	
2	შემოსავალი საოპერაციო	12,654	4,177	

	საქმიანობიდან			
3	საოპერაციო მოგება %	21.9%	6.9%	
4	REVPAR*	241	224	
5	AHR**	341	330	

*შემოსავალი პროცენტამდე, გადასახადამდე, ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე. ** შემოსავალი არსებული ოთახებიდან *** საშუალო საათობრივი ღირებულება

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	2019	2018
დაკავებულიობა %	70.8%	67%

(i) *ურთიერთობა თანამშრომლებთან.* ჯგუფში დასაქმებულია 350-370 ადამიანი. ჯგუფს გააჩნია მოწესრიგებული დაქირავების პოლიტიკა და სამსახურში მიიღებიან მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები.

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

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

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

2019 წელს ჯგუფს საკუთარი აქციების შესყიდვა არ განუხორციელებია.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტება

- ბაზარზე წამყვან პოზიციასა და ძლიერ ფინანსურ მაჩვენებლებს რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორი განაპირობებს:
 - o *მომსახურება და კლიენტების კმაყოფილება* – როგორც უკვე აღინიშნა, ჯგუფის მენეჯმენტი დიდ ყურადღებას აქცევს თანამშრომელთა კვალიფიკაციას, რომელთაგან თითოეული კარგად მომზადებული პროფესიონალია;
 - o *სასტუმროების მართვა* – სასტუმროების მენეჯმენტს დარგში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება აქვს და 100 პროცენტით ჩართულია ბიზნესის ყოველდღიურ მართვაში, რაც მას საშუალებას აძლევს, ინფორმირებული და გახსნილი იყოს ბიზნესში ნებისმიერი ცვლილების მიმართ;
 - o *ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია* – ჯგუფმა მოახერხა საქართველოს ბაზარზე ძლიერი ბრენდული სახელის დამკვიდრება. ეს სახელი აღიქმება როგორც ხარისხის, პროფესიონალიზმისა და სათანადო მზრუნველობის სინონიმი.

- სასტუმროს ქირის საფასური გამოითვლება როგორც მთლიანი შემოსავლის პროცენტული წილი (26.0% და 22.5% თბილისის და ბათუმის სასტუმროებისათვის, შესაბამისად), არა უმეტეს თბილისის და ბათუმის სასტუმროებისათვის განსაზღვრული, შესაბამისად, 4,000 ათასი აშშ დოლარისა და 1,200 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის მინიმალური საფასურის 113%-ისა. შპს „არგო მენეჯმენტსა“ და შპს „მედეა ოპერეიტინგ კომპანის“ შორის გაფორმებული ზემოაღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულების შესაბამისად, 2019 წელს საიჯარო გადასახადის დარიცხვა არ მომხდარა. იგივე ეხება შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტსა“ და სს „ნიუ ჰოტელს“.
- სასტუმროს ოპერაციების მართვაზე ჯგუფში შემავალი პირები ყოველწლიურად უხდიან მართვის საფასურს „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედს“. მართვის საფასური ცვლიდა და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით. 2019 წელს მართვის საფასურმა შეადგინა 5,052 ათასი ლარი.

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

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

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

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

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

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

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

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

ჯგუფს მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები

პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად.

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

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

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

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

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

10. კოვიდ-19-ის ეფექტი ჯგუფზე

ჩვენ ვაკვირდებით კოვიდ-19-ის (კორონავირუსი) პანდემიის გავრცელებასა და მის ამჟამინდელ და სამომავლო პოტენციურ ეფექტს ჯგუფზე. ჩვენი აზრით, პანდემია არის არაკორექტირებადი, ბალანსის უწყისის თარიღის შემდგომი მოვლენა, რომელიც არ ახდენს გავლენას ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ან ამ დღეს დასრულებული წლის განმავლობაში ასახულ აქტივებსა და ვალდებულებებზე.

ჩვენ შევაფასეთ ჯგუფზე პანდემიის პოტენციური ზემოქმედება და ფინანსურ ანგარიშგებაში მოვიყვანეთ ის ინფორმაცია, რომლის მეშვეობითაც აღვწერთ როგორც აღნიშნული ბალანსის-შემდგომი მოვლენის არსებობას, აგრეთვე ჯგუფზე მისი პოტენციური ზემოქმედების ჩვენეულ შეფასებას, მათ შორის, 2020 წლისა და შემდგომი ფინანსური შედეგების თვალსაზრისით.

ფინანსურ ანგარიშგებაში განმარტებულია ყველა ჩვენთვის ცნობილი საკითხი, რომელიც დაკავშირებულია ჯგუფის უნართან, ფუნქციონირება გააგრძელოს როგორც უწყვეტმა საწარმომ, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი გარემოება და მოვლენა, მათი ეფექტის შემამცირებელი ფაქტორები და ჯგუფის გეგმები, მათ შორის, კოვიდ-19-ის პოტენციურ შედეგებთან დაკავშირებით. ჯგუფს განზრახული აქვს და ძალუმს უწყვეტ საწარმოდ მუშაობის გასაგრძელებლად საჭირო ყველა ზომის მიღება.

იმისათვის, რათა ჯგუფზე კოვიდ-19-ის ზემოქმედება შენარჩუნებულიყო მინიმალურ დონეზე და ჯგუფს შეძლებოდა უწყვეტ საწარმოდ ფუნქციონირების გაგრძელება, ჯგუფის მენეჯმენტმა პანდემიის დაწყებისთანავე გადადგა შემდეგი ნაბიჯები:

- 2020 წლის მარტიდან ჯგუფში პერსონალის ხარჯები შემცირდა საშუალოდ 50%-ით.
- 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიერ დასაფარი სესხები აღებულია მეკავშირე მხარეებისგან და ითვალისწინებს მათ დაფარვას ვადის გასვლისას. თუმცა ზოგიერთი ამ სესხის ვადა 2020 წლის 31 დეკემბერს გადიოდა, ჯგუფმა კონტრაგენტებთან ხელახლა შეათანხმა სესხების პირობები გადახდის თარიღის უფრო გვიანდელ პერიოდში გადასაწევად. 2020 ფინანსურ წელს არც ძირითადი თანხისა და არც პროცენტის გადახდა არ მოხდება.

2020 წლის ივლისში ჯგუფმა განაახლა ყოველდღიური ოპერაციები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დარწმუნებულები ვართ, რომ ჯგუფს აქვს როგორც განზრახვა, ასევე უნარი, მიიღოს უწყვეტ საწარმოდ ფუნქციონირების უზრუნველყოფი ყველა ზომა.

ლევან გაჩეჩილაძე
დირექტორი

2020 წლის 9 ოქტომბერი

„ჯორჯია ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2019 წლის 31 დეკემბერი

თბილისი, 2020 წლის 10 თებერვალი

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	1
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	2
კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1	ჯგუფი და მისი ოპერაციები.....	5
2	ჯგუფის საოპერაციო გარემო.....	5
3	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა	6
4	კრიტიკული სააღრიცხვო პროგნოზები და შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას	17
5	ახალი ან შესწორებული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების გამოყენება	19
6	ახალი სააღრიცხვო განმარტებები.....	20
7	ნაშთები და ტრანზაქციები მეკავშირე მხარეებთან.....	24
8	ძირითადი საშუალებები	25
9	გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივი და საიჯარო ვალდებულებები.....	26
10	გაცემული სესხები	26
11	მარაგები	30
12	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	30
13	ფული და ფულის ეკვივალენტები	32
14	საწესდებო კაპიტალი.....	32
15	აღებული სესხები	32
16	ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შედარება.....	33
17	სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	33
18	შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან	34
19	სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები	34
20	წმინდა ფინანსური ხარჯები	35
21	პირობითი ვალდებულებები.....	35
22	ფინანსური რისკის მართვა.....	36
23	კაპიტალის მართვა	40
24	ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება.....	41
25	მოვლენები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ.....	41
26	სააღრიცხვო პოლიტიკები 2019 წლის 1 იანვრამდე	42

სხვა ინფორმაცია - მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2019

ილია აბულაძე

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფის“ მენეჯმენტს

ჩვენი დასკვნა

ჩვენი აზრით, „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება („ფინანსური ანგარიშგება“) ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ („კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი საქმიანობის კონსოლიდირებულ შედეგებსა და ფულადი სახსრების კონსოლიდირებულ მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

რა შემოწმდა

ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- ამ თარიღით დასრულებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას;
- ამ თარიღით დასრულებული წლის კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას;
- ამ თარიღით დასრულებული წლის ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას; და
- ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებს, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკებისა და სხვა განმარტებითი ინფორმაციის ჩათვლით.

დასკვნის საფუძველი

აუდიტი ჩატარდა აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა განმარტებულია ჩვენი ანგარიშის ქვეთავში „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“.

ჩვენი ღრმა რწმენით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისია პროფესიული დასკვნის გასაკეთებლად.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ ვმოქმედებთ ჯგუფისგან დამოუკიდებლად, როგორც ამას მოითხოვს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს დოკუმენტი „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსი“ (პბეკ კოდექსი). შესაბამისად, ჩვენ მიერ შესრულებული ეთიკური ვალდებულებები შეესაბამებოდა პბეკ კოდექსის სტანდარტებს.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია მენეჯმენტი. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მმართველობის ანგარიშს (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას ან მასზე ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას).

ჩვენი დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას, მმართველობის ანგარიშის ჩათვლით.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენს პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობის ანგარიშის გაცნობას და ამ პროცესში, იმის დადგენას, ხომ არ არის არსებითი შეუსაბამობა მმართველობის ანგარიშსა და ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის დროს მოპოვებულ ინფორმაციას შორის, ან ხომ არ არის იგი სხვაგვარად არსებითი შეცდომების შემცველი. თუ, ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე, დავასკვნით, რომ მენეჯმენტის ანგარიშში მოცემულია არსებითად მცდარი ინფორმაცია, ჩვენ მოვალენი ვართ, განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ.

ამ თვალსაზრისით, ჩვენ განსაცხადებელი არაფერი გვაქვს.

გარდა ამისა, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით, ჩვენ ვალდებული ვართ, დავიცვათ შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმატიული აქტები და შევამოწმოთ, თუ რამდენად შეიცავს მმართველობის ანგარიში ამავე კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას.

ჩვენი აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით:

- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების ფინანსური წლის მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას; და
- მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პარაგრაფით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობისა და ფინანსურ ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

ხელმძღვანელობა მოვალეა, მოამზადოს და ობიექტურად წარმოადგინოს ფინანსური ანგარიშგება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით, აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა მოვალეა, შეაფასოს ჯგუფის მხრიდან საქმიანობის გაგრძელების (ფუნქციონირებადი საწარმო) უნარი, აგრეთვე, აუცილებლობის შემთხვევაში, განმარტოს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპთან დაკავშირებული საკითხები და აღნიშნული პრინციპი გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელმძღვანელობა ან მიზნად ისახავს ჯგუფის ლიკვიდაციას თუ საქმიანობის შეწყვეტას, ან არ გააჩნია ამისგან განსხვავებული ქმედების რეალისტური ალტერნატივა.

ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელი პირები მოვალენი არიან, უზედამხედველონ ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესს.

აუდიტორის მოვალეობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძველიანი რწმენა, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორული დასკვნა, რომელიც ჩვენი თვალსაზრისის გამომხატველი იქნება. საფუძველიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენაა, მაგრამ, ამავდროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ,

იხილეთ ანუ...

როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე, აუდიტის მთელი პროცესის განმავლობაში გამოვთქვამთ პროფესიულ თვალსაზრისს და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა:

- ჩვენ ამოვიცნობთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობითა თუ შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტის პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების თვალსაზრისით და მოვიპოვებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რაც საკმარისი და ადეკვატური საფუძველი იქნება ჩვენი დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის ვერშემჩნევის რისკი შეცდომის შედეგად გაპარული არსებითი უზუსტობის ვერშემჩნევის რისკს აღემატება, რადგან თაღლითობა შეიძლება ხდებოდეს საიდუმლო გარიგების, გაყალბების, ინფორმაციის წინასწარგანზრახული გამოტოვების, ინფორმაციის არასწორად წარმოდგენის ან შიდა კონტროლის მექანიზმის დარღვევის გზით;
- მოცემული ვითარებისათვის შესაფერისი აუდიტის პროცედურების დაგეგმვის მიზნით, ვიქმნით წარმოდგენას არსებული შიდა კონტროლის მექანიზმების თაობაზე, რაც არ გულისხმობს კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის თაობაზე აზრის გამოთქმის განზრახვას;
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და მენეჯმენტის მიერ გაკეთებული ბუღალტრული პროგნოზებისა და განმარტებების მართებულობას;
- ვაკეთებთ დასკვნას მენეჯმენტის მხრიდან ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე საფუძველზე აღრიცხვის წარმოების თაობაზე და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, გამოვთქვამთ თვალსაზრისს, არსებობს თუ არა არსებითი ხასიათის განუსაზღვრელობა ისეთ პირობებთან თუ მოვლენებთან მიმართებაში, რამაც შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს ჯგუფის უნარი, გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ჩვენ ვალდებულები ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ განმარტებებზე, ხოლო თუ ამგვარი განმარტებები არასაკმარისია, შევცვალოთ კიდევ დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორის ანგარიშის მომზადების თარიღისათვის მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, მომავალში დამდგარმა მოვლენებმა თუ გარემოებებმა შეიძლება ჯგუფი აიძულოს, შეწყვიტოს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიან სტრუქტურას, შინაარსსა და წარმოდგენის ფორმას, მათ შორის განმარტებებს და ასევე იმას, თუ როგორ შეესაბამება ფინანსური ანგარიშგების მიერ შესაბამისი ტრანზაქციებისა და მოვლენების ასახვა ინფორმაციის ობიექტურად წარმოდგენის პრინციპს.
- მოვიპოვებთ საკმარის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის შიგნით არსებული ერთეულებისა თუ ბიზნეს-საქმიანობის ფინანსური ინფორმაციის თაობაზე, რათა მის საფუძველზე გამოვხატოთ დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების თაობაზე. ჩვენ ვაგებთ პასუხს ჯგუფის აუდიტის მართვაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. აუდიტორულ დასკვნაზე პასუხისმგებლობა გვეკისრება მხოლოდ ჩვენ.

სხვა საკითხებს შორის, ჩვენ ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვატყობინებთ აუდიტის დაგეგმვით შინაარსსა და განრიგს, ასევე აუდიტის შედეგად მოპოვებულ მტკიცებულებებს, მათ შორის, შიდა კონტროლში აუდიტის დროს აღმოჩენილ მნიშვნელოვან ხარვეზებს.

შპს „პრაისვოტერჰაუსკუპერს ჯორჯიას“ სახელით (#SARAS-F-775813)
ლაშა ჯანელიძე (#SARAS-A-562091)

2020 წლის 9 ოქტომბერი
თბილისი, საქართველო

„გორჯიან პოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასობით ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	6,840	23,787
გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივები	9	190,246	-
არამატერიალური აქტივები		632	638
გაცემული სესხები	10	26,583	16,243
გრძელვადიანი აქტივებზე გადახდილი ავანსები		5,801	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		230,102	40,668
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	11	2,262	2,446
გაცემული სესხები	10	114	64,108
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	3,805	3,443
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	10,430	11,377
სულ მიმდინარე აქტივები		16,611	81,374
სულ აქტივები		246,713	122,042
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	7,704	7,704
გაუნაწილებელი მოგება		5,911	23,628
სულ კაპიტალი		13,615	31,332
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
აღებული სესხები	15	1,175	-
იჯარის ვალდებულება	9	206,449	17,783
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		207,624	17,783
მიმდინარე ვალდებულებები			
აღებული სესხები	15	75	51,765
იჯარის ვალდებულება	9	1,761	206
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	17	23,638	20,956
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		25,474	72,927
სულ ვალდებულებები		233,098	90,710
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		246,713	122,042

მენეჯმენტის მიერ გამოსაშვებად დამტკიცებული და ხელმოწერილია 2020 წლის 9 ოქტომბერს:

ლევან გაჩეჩილაძე
დირექტორი

იხილეთ ანგარიშგება

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასობით ქართულ ლარში	შენიშვნა	2019	2018
სასტუმროების მომსახურებით მიღებული შემოსავლები	18	57,772	60,208
სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები	19	(26,657)	(25,672)
ქირის ხარჯი		-	(16,238)
ხელფასები და სხვა ბენეფიტები		(10,323)	(11,041)
ცვეთა და ამორტიზაცია	8,9	(8,138)	(3,080)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული შედეგები		12,654	4,177
ფინანსური ხარჯები, წმინდა	20	(26,123)	(921)
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადამდე		(13,469)	3,256
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლიური (ზარალი)/მოგება		(13,469)	3,256
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი		(13,469)	3,256

იხილეთ შენიშვნა

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“
კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასობით ქართულ ლარში	საწყისდებო კაპიტალი	გადაუხდელო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 1 იანვარი 2018	7,704	-	22,279	29,983
სულ წლის სრული შემოსავალი			3,256	3,256
აქციონერებზე გაცემული დივიდენდები	-	-	(1,907)	(1,907)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2018	7,704	-	23,628	31,332
სულ წლის სრული ზარალი	-	-	(13,469)	(13,469)
გამოცხადებული დივიდენდები			(4,248)	(4,248)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2019	7,704	-	5,911	13,615

Handwritten signature

„ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასობით ქართულ ლარში	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან (ზარალი)/შემოსავალი მოგების გადასახადამდე		(13,469)	3,256
კორექტირება:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	8,9	8,138	3,080
უიმედო ვალების რეზერვის დარიცხვა	12	67	43
ფინანსური შემოსავალი, წმინდა	20	26,123	921
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე:		20,859	7,300
მარაგები		184	(150)
სავაჭრო მოთხოვნები		(1,247)	(977)
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები		5,012	10,352
ფულადი ნაკადები ოპერაციებიდან მოგების გადასახადამდე და გადახდილ პროცენტამდე		24,808	16,525
გადახდილი მოგების გადასახადი		-	(334)
მიღებული პროცენტი		9,146	-
გადახდილი პროცენტი		(16,560)	(4,795)
წმინდა ფულადი ნაკადების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		17,394	11,396
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები	10	(10,493)	(264)
გაცემული სესხების დაფარვა დაკავშირებული მხარეების მიერ	10	57,001	264
გაცემულ სესხებზე მიღებული პროცენტი	10	59	54
გრძელვადიან აქტივებზე გადახდილი ავანსები		(5,801)	-
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	8	(2,800)	(2,253)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(49)	(186)
საინვესტიციო საქმიანობაში მიღებული/(გამოყენებული) ნაღდი ფული, წმინდა		37,917	(2,385)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გადახდილი დივიდენდები	14	(4,248)	(1,907)
აღებული სესხებიდან მიღებული შემოსავალი	15	1,805	-
იჯარის ვალდებულების დაფარვა	15	(51,877)	(6,822)
აღებული სესხების დაფარვა		(1,589)	-
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული ნაღდი ფული, წმინდა		(55,909)	(8,729)
წმინდა (კლება)/ზრდა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში		(598)	282
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვარი	13	11,377	11,313
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე		(349)	(218)
ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბერი	13	10,430	11,377

აბო ხუციშვილი

1 ჯგუფი და მისი ოპერაციები

შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2010 წლის 9 აგვისტოს და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანიის ფორმაა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერია 404385722.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, კომპანიისა და მისი 100%-იანი შვილობილი კომპანიის, შპს „არგო მენეჯმენტისათვის“ (ერთობლივად „ჯგუფი“).

კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია ვარდების რევოლუციის მოედანი #1, 0108, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საქართველოში, თბილისში მდებარე „რედისონ ბლუ ჰოტელის“ (თბილისის სასტუმრო) ოპერირებას. თბილისის სასტუმროს მფლობელია ერთობლივ კონტროლქვეშ არსებული პირი სს „ნიუ ჰოტელი“, ხოლო მმართველი - „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედი“, რომელიც სასტუმროს მართავს საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების შესაბამისად.

შპს „არგო მენეჯმენტი“ არის 2010 წლის 30 ნოემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. შპს „არგო მენეჯმენტის“ ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საქართველოში, ბათუმში მდებარე „რედისონ ბლუ ჰოტელის“ (ბათუმის სასტუმრო) ოპერირებას. ბათუმის სასტუმროს მფლობელია ერთობლივ კონტროლქვეშ არსებული პირი შპს „მედეა ოპერეტივ კომპანი“, ხოლო მმართველი - „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედი“, რომელიც სასტუმროს მართავს საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების შესაბამისად.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 96%-ის მფლობელი იყო შპს „ესარჯი რეალ ისთეითი“, ხოლო 4%-ს ფლობდა „სილქ როუდ გრუპ ლიმიტედი“ (მალტა). 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი იყო „სილქ როუდ გრუპ ლიმიტედი“ (მალტა), ხოლო საბოლოო მაკონტროლებელი პირი - ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილი.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. საქართველო ამჟღავნებს განვითარებადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს, მათ შორის, შედარებით მაღალ ინფლაციასა და მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა სხვადასხვა ინტერპრეტაციებისა და ხშირი ცვლილებების საგანია.

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად არის დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებულ ეკონომიკურ, ფინანსურ და მონეტარულ ზომებზე, ისევე, როგორც საგადასახადო, სამართლებრივ, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოებებზე.

მენეჯმენტი უძლურია, განჭვრიტოს ყველა ის მოვლენა, რომელმაც შეიძლება ზეგავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, ყველა ის ეფექტი, თუ ასეთი იქნება, რაც იმოქმედებს ჯგუფის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ ის ყველა ზომას ხმარობს ჯგუფის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების ხელშესაწყობად.

Handwritten signature

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. გარდა 2019 წლის 1 იანვრიდან ფასს 16 „იჯარები“ სტანდარტის გამოყენებით გამოწვეული სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების გარდა, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე, გარდა საგანგებოდ აღნიშნულისა. იხილეთ შენიშვნები #5 და #26. 2018 წლის 31 დეკემბრამდე გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები ნაჩვენებია შენიშვნაში #26.

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გაკეთებასა და სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენების პროცესში მენეჯმენტის მხრიდან გარკვეული გადაწყვეტილებების მიღებას. ის საკითხები, რომლებიც მაღალი დონის გადაწყვეტილებებითა თუ სირთულით ხასიათდება, აგრეთვე ის საკითხები, რომლებშიც დაშვებები და შეფასებები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია, წარმოდგენილია შენიშვნაში #4.

საპრეზენტაციო ვალუტა. ყველა თანხა წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლარი“), გარდა საგანგებოდ აღნიშნულისა.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანია არის ინვესტირების ობიექტი, სტრუქტურირებული პირების ჩათვლით, რომელთაც ჯგუფი აკონტროლებს, ვინაიდან ჯგუფს (1) აქვს იმის ძალაუფლება, რომ წარმართოს ინვესტირების ობიექტის ის საქმიანობა, რომელიც მნიშვნელოვან ზეგავლენას ახდენს მის უკუგებაზე; (2) აქვს უფლებები ან მასზე მოქმედებს ინვესტირების ობიექტში მისი ჩართულობის შედეგად წარმოშობილი ცვლად უკუგებაზე; და (3) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს მის ხელთ არსებული ძალაუფლება ინვესტორის უკუგებაზე ზეგავლენის მოხდენის მიზნით. იმის დასადგენად, ფლობს თუ არა ჯგუფი ძალაუფლებას სხვა პირზე, მხედველობაში მიიღება არსებითი ხასიათის უფლებების, მათ შორის, არსებითი პოტენციური ხმის უფლებების არსებობა და მათი ეფექტი.

იმისათვის, რათა უფლება იყოს არსებითი, მის მფლობელს უნდა ჰქონდეს პრაქტიკული შესაძლებლობა, განახორციელოს ეს უფლება, როდესაც გადაწყვეტილებები მიიღება ინვესტირების ობიექტის შესაბამისი საქმიანობის წარმართვის შესახებ. ჯგუფს შეიძლება ინვესტირების ობიექტზე ძალაუფლება გააჩნდეს მაშინაც კი, როდესაც ფლობს ხმათა უფლებების უმრავლესობაზე ნაკლებს. ასეთ შემთხვევაში, იმის დასადგენად, აქვს თუ არა მას ინვესტირების ობიექტზე დე-ფაქტო ძალაუფლება, ჯგუფი ხმის უფლებების ფლობილი წილის მოცულობას აფასებს ხმათა უფლებების სხვა მფლობელთა წილების მოცულობასთან შედარებით. სხვა ინვესტორების დაცვითი უფლებები, მაგალითად, ისინი, რომლებიც დაკავშირებულია ინვესტირების ობიექტის ფუნდამენტურ ცვლილებებთან ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ გარემოებებში, ხელს არ უშლის ჯგუფს ინვესტირების ობიექტის გაკონტროლებაში. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდირება იწყება ჯგუფზე კონტროლის გადასვლის დღიდან (შესყიდვის დღე) და წყდება ამ კონტროლის შეწყვეტის დღეს.

შვილობილი კომპანიების შესყიდვა აღირიცხება შესყიდვის მეთოდით. საწარმოთა გაერთიანების შედეგად შესყიდული დაკვირვებადი აქტივები და ნაკისრი ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები აისახება შესყიდვის დღეს სამართლიანი ღირებულებით, არასაკონტროლო წილის მოცულობის მიუხედავად.

იმ არასაკონტროლო წილს, რომელიც წარმოადგენს მიმდინარე ფლობილ წილს და მფლობელს უფლებას აძლევს, ჰქონდეს პროპორციული წილი წმინდა აქტივებში ლიკვიდაციის შემთხვევაში თითოეული ტრანზაქციის შემთხვევაში, ჯგუფი აღრიცხავს (ა) სამართლიანი ღირებულებით ან (2) შესყიდვის ობიექტის წმინდა აქტივებში არასაკონტროლო წილის პროპორციული წილის ოდენობით.

არასაკონტროლო წილები, რომლებიც არ არის მიმდინარე ფლობილი წილები, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით.

გუდვილი აღირიცხება როგორც სხვაობა შესყიდვის ობიექტისათვის გადახდილი ანაზღაურების, შესყიდვის ობიექტში არასაკონტროლო წილის ღირებულებისა და უშუალოდ შესყიდვის დღემდე შესყიდვის ობიექტში წილის სამართლიანი ღირებულების ჯამსა და შესყიდვის ობიექტის წმინდა აქტივებს შორის. უარყოფითი თანხა („უარყოფითი გუდვილი“ ან „სარფიანი შესყიდვით მიღებული მოგება“) მოგებაში ან ზარალში აღირიცხება მას შემდეგ, რაც მენეჯმენტი გადაფასებით განსაზღვრავს, მოახდინა თუ არა მან ყველა შესყიდული აქტივისა და ნაკისრი ვალდებულებისა და პირობითი ვალდებულების იდენტიფიცირება და გადახედავს მათი აღრიცხვის მიდგომას.

შესყიდვის ობიექტში გადახდილი ანაზღაურება აღირიცხება დათმობილი აქტივების, გამოშვებული წილობრივი ინსტრუმენტებისა და ნაკისრი ან გაწეული ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებით. მასში შედის პირობითი ანაზღაურებით განხორციელებული გარიგებებიდან წარმოშობილი აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება, მაგრამ არ შედის შესყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიული, შეფასებისა და მსგავსი პროფესიული მომსახურებების ხარჯები. ტრანზაქციის ხარჯები, რომლებიც დაკავშირებულია წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებასთან და გაწეულია მათ გამო, კაპიტალიდან გამოირიცხება; ტრანზაქციის ხარჯები, რომლებიც გაწეული იქნა საწარმოთა გაერთიანებით გამოწვეული ვალის გამოშვების გამო, ვალის საბალანსო ღირებულებას აკლდება. შესყიდვასთან დაკავშირებული ყველა სხვა ტრანზაქციის ხარჯი აღირიცხება ხარჯად.

კომპანიათაშორის ტრანზაქციები, ნაშთები და არარეალიზებული მოგება ჯგუფში შემავალ კომპანიებს შორის, იქვითება; არარეალიზებული ზარალი იქვითება იმ შემთხვევების გარდა, რომელთა ხარჯის აღდგენა შეუძლებელია. კომპანია და მისი ყველა შვილობილი პირი იყენებს ჯგუფის პოლიტიკების შესაბამის თანმიმდევრულ სააღრიცხვო პოლიტიკებს.

ფინანსური ინსტრუმენტები - ძირითადი სააღრიცხვო ტერმინები. სამართლიანი ღირებულება არის ის ფასი, რასაც მიიღებდა აქტივის მფლობელი აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდიდა ვალდებულების მფლობელი ვალდებულების სხვა მხარეზე გადასატანად, ჩვეულებრივი ტრანზაქციისას საბაზრო მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღის დროს. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიურ ბაზარზე მოქმედი ფასი. აქტიურია ბაზარი, რომელზეც აქტივზე ან ვალდებულებაზე ტრანზაქციები ტარდება საკმარისი სიხშირითა და მოცულობით, რომ საფასო ინფორმაცია რეგულარულად იქნას მიღებული.

აქტიურ ბაზარზე არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება ფასდება როგორც ცალკეული აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასისა და პირის მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობის ნამრავლი. ასე ხდება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ბაზარზე ჩვეულებრივი დღიური ვაჭრობის მოცულობა არ არის საკმარისი ფლობილი რაოდენობის საშთანთქმელად და ერთჯერად ტრანზაქციაში პოზიციის გასაყიდი შეკვეთების განთავსებამ შეიძლება ზეგავლენა მოახდინოს კოტირებულ ფასზე.

ისეთი გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რომელთათვისაც გარე საბაზრო საფასო ინფორმაცია არ არსებობს, გამოიყენება შეფასების ტექნიკა, როგორიცაა, მაგალითად, მაგალითად დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელები ან სამართლიან საბაზრო ტრანზაქციებზე ან კიდევ ინვესტირების ობიექტის ფინანსური მონაცემების ანალიზზე დაფუძნებული მოდელები. სამართლიანი ღირებულების შეფასება ანალიზდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონის მიხედვით: (1) 1-ელი დონის შეფასებას წარმოადგენს აქტიურ ბაზარზე იდენტურ აქტივებზე ან ვალდებულებებზე კოტირებული ფასები (კორექტირების გარეშე); (2) მე-2 დონის შეფასებაა წარმოადგენს ის შეფასება, რომელში გამოყენებული მონაცემებიც პირდაპირ ან ირიბად დაკვირვებადია (ანუ მიღებულია ფასებიდან) მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის; და (3) მე-3 დონის კომპონენტებზე ბაზარზე დაკვირვება მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის შეუძლებელია (ანუ შეფასება მნიშვნელოვანი არახილულ მონაცემებს ეფუძნება).

ტრანზაქციის ხარჯები არის ის დამატებითი ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ არის დაკავშირებული ფინანსური ინსტრუმენტის შესყიდვასთან, გამოშვებასთან ან რეალიზაციასთან. დამატებითია ისეთი ხარჯი, რომლებიც არ გაიწეოდა, ტრანზაქციას ადგილი რომ არ ჰქონოდა. ტრანზაქციის ხარჯები მოიცავს აგენტებისთვის (მათ შორის გაყიდვების აგენტის ფუნქციის შემსრულებელ თანამშრომელთათვის), მრჩეველებისთვის, ბროკერებისა და დილერებისათვის გადახდილ საკომისიოებს, მარეგულირებელი ორგანოებისა და ბირჟების მოსაკრებლებს, გადასახადებსა და მოსაკრებლებს ფულად გზავნილებზე. ტრანზაქციის ხარჯებში არ შედის სესხის პრემიუმები ან ფასდათმობები, ფინანსური ხარჯები ან შიდა ადმინისტრაციული ან პოლდინგური ხარჯები.

ამორტიზებული ღირებულება (აღ) არის ის ღირებულება, რომლითაც მოხდა ფინანსური ინსტრუმენტის აღიარება თავდაპირველი აღიარებისას, ძირითადი თანხის დაფარული ნაწილის გამოკლებით, დარიცხული პროცენტის დამატებით. ხოლო ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, გარდა აღნიშნულისა, ღირებულებას აგრეთვე აკლდება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (მსზ) რეზერვი.

დარიცხული პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული ტრანზაქციისა და პრემიუმის ან ფასდათმობის დასაფარ თანხამდე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით ამორტიზაციას. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯები, დარიცხული კუპონისა და ამორტიზებული ფასდათმობის ან პრემიის ჩათვლით (ამაში შედის წარმოშობისა და გადავადებული საკომისიოები), ცალკე არ არის წარმოდგენილი და შედის შესაბამისი ერთეულების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის მეთოდი, რომლითაც საპროცენტო შემოსავალი ან საპროცენტო ხარჯი ნაწილდება შესაბამის პერიოდზე საბალანსო ღირებულებაზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) მიღების მიზნით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის ის განაკვეთი, რომლითაც ზუსტად ხდება საპროგნოზო მომავალი ფულადი გადახდების (გარდა მომავალი საკრედიტო დანაკარგებისა) დისკონტირება ფინანსური ინსტრუმენტის სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში ან უფრო მოკლე ვადაში ამ ინსტრუმენტის თავდაპირველი აღიარებისას დაფიქსირებულ მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ახდენს ცვლადპროცენტიანი ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადების დისკონტირებას პროცენტის ხელახალი გამოთვლის შემდეგ თარიღამდე გარდა პრემიისა და ფასდათმობისა, რომელიც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტში დაფიქსირებულ ცვლად განაკვეთზე ან სხვა ცვლადებისა, რომლებიც არ რეგულირდება საბაზრო განაკვეთებამდე, ამგვარი პრემიები და ფასდათმობები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთელი სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშებაში შედის სახელშეკრულებო მხარეების მიერ გადახდილი ან მიღებული ყველა საკომისიო, რაც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს. თავდაპირველი აღიარებისას კრედიტ-გაუარესებული შესყიდული ან წარმოშობილი აქტივების შემთხვევაში, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირდება საკრედიტო რისკით, ანუ სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად, გამოიანგარიშება საწყისი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე.

ფინანსური ინსტრუმენტები - საწყისი აღიარება. მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული ფინანსური ინსტრუმენტები თავდაპირველად აისახება სამართლიანი ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით ტრანზაქციის ხარჯების მიმატებით. საწყისი აღიარებისას სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მაჩვენებელია ტრანზაქციის ფასი. საწყისი აღიარებისას მოგება ან ზარალი აღირიცხება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ტრანზაქციის ფასს შორის და ამ სხვაობას ცხადყოფს სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ტრანზაქციები ამავე ინსტრუმენტთან დაკავშირებით ან შეფასების ტექნიკა, რომელშიც გამოიყენება მხოლოდ დაკვირვებად ბაზრებზე მოპოვებული მონაცემები. საწყისი აღიარების შემდეგ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივებისა და სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული სავალო ინსტრუმენტებში ინვესტიციების შემთხვევაში, რაც იწვევს მყისიერი ბუღალტრული ზარალის დაფიქსირებას.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს ყოფს შეფასების შემდეგ კატეგორიებად: მოგება-ზარალში სამართლიანი

ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული და ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - ბიზნეს-მოდელი. ბიზნეს-მოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი აქტივებს ფულადი ნაკადების გამოსამუშავებლად - რა არის ჯგუფის ამოცანა: (1) აქტივებიდან მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება (სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად ფლობილი), თუ (2) როგორც სახელშეკრულებო, აგრეთვე აქტივის გაყიდვით წარმოშობილი ფულადი ნაკადების მიღება (სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად და გასაყიდად ფლობილი), ან თუ არც (1) და არც (2), ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს-მოდელის ნაწილი და ფასდება მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით.

აქტივების ჯგუფისათვის (პორტფელის დონეზე) ბიზნეს-მოდელი განისაზღვრება ჯგუფის მიერ პორტფელისთვის დასახული ამოცანების მიღწევის მიზნით განხორციელებული საქმიანობის შესახებ არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე, რომლებიც შეფასების დღეს არის ხელმისაწვდომი. ბიზნეს-მოდელის დადგენისას მხედველობაში მიიღება ფაქტორები, რომლებიც მოიცავს პორტფელის დანიშნულებასა და შემადგენლობას, წარსულში შესაბამისი აქტივებიდან ფულადი აქტივების ამოღების გამოცდილებას, რისკების შეფასებისა და მართვის ფორმას, აქტივების ფინანსური მაჩვენებლების შეფასებასა და მენეჯერების ანაზღაურებას.

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - ფულადი ნაკადების მახასიათებლები. თუ ბიზნეს-მოდელი გულისხმობს აქტივების ფლობას სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას ან ამ უკანასკნელსა და აქტივების გაყიდვას ერთდროულად, ჯგუფი აფასებს, თუ წარმოადგენს აღნიშნული ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს (SPPI).

იმ შემთხვევაში, როდესაც ხელშეკრულების პირობები წარმოშობს რისკგამოვლენას ან მერყეობას, რომლებიც საბაზის სასესხო გარიგებასთან შეუსაბამოა, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება როგორც მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული. SPPI შეფასება ტარდება აქტივის საწყისი შეფასებისა და შემდგომში მისი ხელახალი შეფასება აღარ ხდება.

ფინანსური აქტივები - რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიცირება ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანობაში იცვლება. რეკლასიფიკაციას პროსპექტიული ეფექტი აქვს და ხდება ბიზნეს-მოდელის ცვლილების უშუალოდ მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. პირს ბიზნეს-მოდელი მიმდინარე და შესადარი პერიოდის განმავლობაში არ შეუცვლია და რეკლასიფიკაცია არ განუხორციელებია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება - მსზ რეზერვი. სახელშეკრულებო აქტივებისათვის ჯგუფი ფორვარდულ საფუძველზე აფასებს ამორტიზებული ღირებულებითა და სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული სავალდებულო ინსტრუმენტებისა და სესხისა და ფინანსური გარანტიის კონტრაქტებით წარმოშობილი რისკგამოვლინების მსზ-ს. ჯგუფი აფასებს მსზ-ს და აღიარებს თითოეულ საანგარიშგებო თარიღში ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების წმინდა გაუფასურების ზარალს. მსზ-ის შეფასება ასახავს: (1) მიუკერძოებელ და ალბათობაზე შეწონილ ოდენობას, რომელიც დგინდება შესაძლო შედეგების მთელი რიგის შეფასებით; (2) ფულის ღირებულებას დროში; და (3) მთელ სათანადო და არგუმენტირებულ ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია დიდი დანახარჯებისა და ძალისხმევის გარეშე თითოეულ საანგარიშგებო პერიოდში წარსული მოვლენების, მიმდინარე გარემოებებისა და მომავალი გარემოებების პროგნოზის თაობაზე.

შეფასება ფასდება გაუფასურების სამეტაპიანი მოდელით, რომელიც საწყისი აღიარების შემდეგ საკრედიტო ხარისხის ცვლილებას აფასებს. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც საწყისი აღიარებისას კრედიტგაუარესებული არაა, კლასიფიცირდება 1-ელ ეტაპში. ამ ეტაპის ფინანსური აქტივების მსზ ფასდება არსებობის მანძილზე მსზ-ის იმ ნაწილის ტოლი ოდენობით, რაც წარმოიშობა მომდევნო 12 თვის მანძილზე, ან - საკონტრაქტო ვადის გასვლამდე თუ ეს პერიოდი უფრო მოკლეა - შესაძლო დეფოლტის მოვლენებით (12-თვიანი მსზ). თუ ჯგუფის შეფასებით საწყისი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის საგრძნობ ზრდას (სრსზ), აქტივი გადადის მე-2 ეტაპში და მსზ

Handwritten signature

ფასდება არსებობის მანძილზე მსზ-ის საფუძველზე, ანუ საკონტრაქტო ვადის გასვალმდე, მაგრამ მოსალოდნელი წინასწარი გადახდების გათვალისწინებით, თუ ასეთი არსებობს (მსზ არსებობის მანძილზე). თუ ჯგუფმა დაადგინა, რომ ფინანსური აქტივი კრედიტგაუარესებულა, აქტივი გადადის მე-3 ეტაპში და მისი მსზ ფასდება როგორც მსზ არსებობის მანძილზე.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება ბოლო 18 თვის გაყიდვების გადახდების პროფილს და ამავე პერიოდში გაწეულ შესაბამის ისტორიულ ზარალს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მიმდინარე და ფორვარდული მაკროეკონომიკური ფაქტორებით, რომლებიც ზეგავლენას ახდენს კლიენტების უნარზე, დაფარონ მოთხოვნები. ჯგუფი აანალიზებს მომსახურებათა გაყიდვის ქვეყნის მაკროეკონომიკურებს. ვინაიდან ყველა მოთხოვნა ადგილობრივი კლიენტების მიმართ არსებობს, ჯგუფმა გაანალიზა საქართველოს მაკროეკონომიკური სცენარები და შესაბამისი კოეფიციენტები სეზ-ის პუბლიკაციების საფუძველზე. ჯგუფის მოვალეთა ისტორიული ქცევიდან გამომდინარე, ჯგუფის აზრით, ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორი, რომელიც მოქმედებს მოთხოვნათა ამოღებაზე, არის მშპ. შესაბამისად, ჯგუფმა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორში მოსალოდნელი ცვლილების საფუძველზე დააკორექტირა.

ფინანსური აქტივები - ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს ამოღების ყველა შესაძლებელ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ უნდა ჰქონდეს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტის ხდომილებაა. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ისეთი ფინანსური აქტივები, რომლებიც კვლავაც დაექვემდებარება აღსრულებას, თუ ჯგუფი გადაწყვეტს ამოიღოს ხელშეკრულებით სარგო თანხები, თუმცა, ამოღების გონივრული მოლოდინი არ გააჩნია.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც ხდება აქტივების გამოსყიდვა ან აქტივებიდან მომდინარე ფულადი ნაკადები წყდება ან (ბ) ჯგუფი აქტივებიდან მომდინარე ფულად ნაკადებზე უფლებებს გადასცემს სხვა პირს ან აფორმებს კვალიფიციურ შუალედურ გარიგებას და ამავდროულად (1) ასევე გადასცემს აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკს ან სარგებელს ან (2) არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკს ან სარგებელს, მაგრამ არც კონტროლს ინარჩუნებს. კონტროლი შენარჩუნებულია, თუ კონტრაგენტს არ აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მთლიანი აქტივი მიჰყიდოს მესამე დაუკავშირებელ მხარეს გაყიდვის გარიგებაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური აქტივები - მოდიფიცირება. ჯგუფი ზოგჯერ ახდენს ფინანსური აქტივის საკონტრაქტო პირობების რესტრუქტურისაზიას ან სხვაგვარად მოდიფიცირებას. ჯგუფი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოდიფიცირების ხარისხს აფასებს სხვა ფაქტორებს შორის შემდეგის გათვალისწინებით: მნიშვნელოვანი ცვლილება საპროცენტო განაკვეთში, სადენომინაციო ვალუტის ცვლილება, ახალი უზრუნველყოფა ან კრედიტის ახალი გამამლიერებელი, რაც საგრძნობლად მოქმედებს ამ აქტივთან ასოცირებულ საკრედიტო რისკზე, ან სესხის მნიშვნელოვანი გაგრძელება, როდესაც მსესხებელი არ განიცდის ფინანსურ სირთულეს.

თუ მოდიფიცირებული პირობები არსებითად განსხვავებულია, თავდაპირველი აქტივის ფულად ნაკადებზე არსებული უფლებები უქმდება, ჯგუფი წყვეტს თავდაპირველი აქტივის აღიარებას და სამართლიანი ღირებულებით აღიარებს ახალ აქტივს. რესტრუქტურისაზიის თარიღი ითვლება საწყისი აღიარების თარიღად შემდგომი გაუფასურების გაანგარიშების მიზნებისათვის, მათ შორის იმის დასადგენად, ხომ არ ჰქონდა ადგილი საკრედიტო რისკის საგრძნობ გაუარესებას. ჯგუფი აგრეთვე აფასებს, აკმაყოფილებს თუ არა ახალი სესხი ან სავალო ინსტრუმენტი SPPI კრიტერიუმს. სხვაობა აღიარებაშეწყვეტილი თავდაპირველი აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და ახალი, არსებითად მოდიფიცირებული აქტივის სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, თუ ამ სხვაობის არსი მფლობელებთან კაპიტალის ტრანზაქციას არ მიეკუთვნება.

ისეთ სიტუაციაში, სადაც რესტრუქტურისაზია გამოწვეულია კონტრაგენტის ფინანსური სირთულეებით და მისი უუნარობით, გააკეთოს თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდები, ჯგუფი ერთმანეთს ადარებს საწყის და კორექტირებულ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს და აფასებს, ხომ არ განიცადა აქტივის რისკებმა და სარგებელმა არსებითად ცვლილება კონტრაქტის მოდიფიცირების

შედეგად, თუ რისკები და სარგებელი არ შეცვლილა, მოდიფიცირებული აქტივი არ ითვლება თავდაპირველისგან არსებითად განსხვავებულად და მოდიფიცირება აღიარების შეწყვეტას არ იწვევს. ჯგუფი გადაიანგარიშებს მთლიან საბალანსო ღირებულებას მოდიფიცირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით (ან - შესყიდული ან წარმოშობილი კრედიტგაუარესებული აქტივებისათვის - კრედიტზე კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით) და მოდიფიკაციის მოგებას ან ზარალს მოგებაში ან ზარალში ასახავს.

ფინანსური ვალდებულებები - შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული. აღნიშნული არ ეხება (1) მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახულ ფინანსურ ვალდებულებებს; ეს კლასიფიკაცია ეხება წარმოებულებს, სავაჭროდ განკუთვნილ ფინანსურ ვალდებულებებს (მაგალითად, მოკლე პოზიციებს ფასიან ქაღალდებში), პირობით ანაზღაურებას, რომელიც შემსყიდველის მიერ ბიზნესების შეწყმაში აღიარდება და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებს, რომლებიც ამგვარად ჩაითვალა საწყისი აღიარებისას; და (2) ფინანსური გარანტიის კონტრაქტებსა და ფულად-სასესხო გარანტიებს.

ფინანსური ვალდებულებები - აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მათი დაფარვისას (ანუ მაშინ, როდესაც კონტრაქტში მითითებული ვალდებულება იფარება, უქმდება ან ვადა გასდის).

ვალდებულებათა ისეთი მოდიფიკაცია, რომელიც არ იწვევს მათ დაფარვას, აღირიცხება როგორც ცვლილება შეფასებაში კუმულატიური დაწევის მეთოდით, რომლის დროსაც მოგება ან ზარალი მოგებაში ან ზარალში აისახება, თუ საბალანსო ღირებულებათა სხვაობის ეკონომიკური შინაარსი მფლობელებთან კაპიტალის ტრანზაქციას არ განეკუთვნება.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, საჭიროების შემთხვევაში, დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

ამგვარი თვითღირებულება მოიცავს აღჭურვილობის ნაწილების გამოცვლის და გრძელვადიანი სამშენებლო პროექტების შემთხვევაში, სესხის აღების ხარჯებს, იმ პირობით, თუ აღიარების კრიტერიუმები კმაყოფილდება. თუ აღჭურვილობის მნიშვნელოვანი ნაწილები უნდა რეგულარულად ჩანაცვლდეს, ჯგუფი ამგვარ ნაწილებს აღიარებს ინდივიდუალურ აქტივებად, თავთავისი სასარგებლო მოხმარების ვადებით და მათ არიცხავს შესაბამის ცვეთას. ანალოგიურად, მასშტაბური შემოწმების ჩატარებისას მისი ღირებულება აღიარდება ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულებაში როგორც ჩანაცვლება, თუ აღიარების კრიტერიუმები კმაყოფილდება. ყველა სხვა რემონტისა და ტექნიკური მომსახურების ხარჯი გაწევისას აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

თავდაპირველად აღიარებული ძირითადი საშუალების ერთეულის აღიარება წყდება რეალიზაციისას ან მისი გამოყენებით ან რეალიზაციით მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ ივარაუდება. აღიარების შეწყვეტისას წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი (გამოითვლება როგორც სხვაობა რეალიზაციის წმინდა შემოსავლისა და აქტივის საბალანსო ღირებულების სხვაობა) შედის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აქტივის აღიარების შეწყვეტისას.

ჭურჭელი, დანა-ჩანგალი და თეთრეული, რომელიც არ ინახება საწყობში, ხარჯად აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში სასტუმროს საოპერაციო ხარჯების ჯგუფში.

ძირითადი საშუალებების ერთეულების ცვეთა გამოიანგარიშება წრფივი მეთოდით მათი თვითღირებულება ან გადაფასებული ღირებულება ნარჩენ ღირებულებაზე ნაწილდება სასარგებლო მოხმარების ვადის განმავლობაში.

სასარგებლო მოხმარების ვადა, წელი

შენობა-ნაგებობები

50

მანქანა-დანადგარები, ავეჯი და

5

აქსესუარები

იჯარით აღებული ქონების გაუმჯობესება

7

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის ის შეფასებული ღირებულება, რასაც ჯგუფი ამჟამად მიიღებდა აქტივის რეალიზაციით, რეალიზაციის სავარაუდო ხარჯების გამოკლებით, აქტივი რომ იყოს იმ ასაკისა და იმ მდგომარეობაში, რაც მოსალოდნელია სასარგებლო მოხმარების ვადის ბოლოს. აქტივის ნარჩენი ღირებულება ნულია, თუ ჯგუფი აქტივის მოხმარებას ვარაუდობს მისი ფიზიკური სასიცოცხლო ციკლის ბოლომდე. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მოხმარების ვადები გადაიხედება და საჭიროებისამებრ კორექტირდება ბალანსის უწყისის თითოეული თარიღისათვის.

გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივები. ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული მიწა და შენობა-ნაგებობები. ხელშეკრულებებში შეიძლება მოცემული იყოს როგორც საიჯარო, აგრეთვე არა-საიჯარო კომპონენტები. ჯგუფი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ანაზღაურებას საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტებზე ანაწილებს მათი ინდივიდუალური ფასების პროპორციულად.

იჯარით წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად აისახება მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე.

გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივები აისახება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- იჯარის ვალდებულების თავდაპირველ ღირებულებას
- იჯარის დაწყების თარიღში ან მანამდე გაკეთებულ საიჯარო გადახდებს მიღებული საიჯარო შეღავათების გამოკლებით,
- ნებისმიერ საწყის პირდაპირ ხარჯს; და
- საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში აქტივის დაბრუნების ხარჯებს.

გამოყენების უფლების მატარებელ აქტივებს ცვეთა ერიცხება აქტივის სასარგებლო მოხმარების ვადასა და იჯარის ვადას შორის უმცირესის განმავლობაში, წრფივ საფუძველზე. გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივების ერთეულების ცვეთა განისაზღვრება წრფივად, იჯარის ვადის განმავლობაში, შემდეგი წესით.

შენობა-ნაგებობები

სასარგებლო მოხმარების ვადა, წელი
50 წელი

არამატერიალური აქტივები. ცალკე შესყიდული არამატერიალური აქტივები საწყისი აღიარებისას აისახება თვითღირებულებით. საწყისი აღიარების შემდეგ არამატერიალური აქტივები აღირიცხება თვითღირებულებით, დაგროვილი ამორტიზაციისა და დაგროვილი გაუფასურების დანაკარგების გამოკლებით.

არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მოხმარების ვადები ითვლება სასრულად და განისაზღვრება 5 წლით არამატერიალური აქტივების ყველა კატეგორიისათვის. არამატერიალური აქტივები ამორტიზდება სასარგებლო ეკონომიკური ვადის განმავლობაში და გაუფასურებაზე მოწმდება ყოველთვის, როდესაც ჩნდება არამატერიალური აქტივის გაუფასურების ნიშანი.

სასრული სასარგებლო მოხმარების ვადის ამორტიზაციის პერიოდი და ამორტიზაციის მეთოდი გადაიხედება სულ მცირე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ამორტიზაციის პერიოდის ან მეთოდის შეცვლა ხდება, როდესაც არის ცვლილება მოსალოდნელ სასარგებლო მოხმარების ვადაში ან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ სქემაში და განიხილება როგორც

აიიიუ აიუუ -

ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებებში. სასრული მოხმარების ვადის მქონე არამატერიალურ აქტივებზე ამორტიზაციის ხარჯი აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯების ნაწილად, რაც არამატერიალური აქტივების ფუნქციის შესაბამისია.

არამატერიალური აქტივების აღიარების შეწყვეტით წარმოშობილი მოგება ან ზარალი აისახება როგორც სხვაობა რეალიზაციით მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აღიარების შეწყვეტისას.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. უსასრულო სასარგებლო მოხმარების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივები და გაუმზადებელი არამატერიალური აქტივები ცვეთას არ განიცდის და გაუფასურებაზე მოწმდება ყოველწლიურად. აქტივები, რომელთაც ცვეთა და ამორტიზაცია ერიცხება, გაუფასურებაზე მოწმდება ყოველთვის, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიუთითებს, რომ მათი საბალანსო ღირებულება შეიძლება ვერ აღდგეს. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება მის აღდგენად ღირებულებას აჭარბებს. აღდგენადი ღირებულება არის უმეტესი აქტივის სამართლიანი ღირებულებისა და რეალიზაციის თვითღირებულების სხვაობასა და გამოყენებულ ღირებულებას შორის. გაუფასურების შესამოწმებლად, აქტივები ჯგუფდება იმ უმდაბლეს დონეზე, რომელთათვის არსებობს ფაქტობრივად დამოუკიდებელი ფულადი შემოდიანებები (ფულის მაგნერირებელი ერთეულები). არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) წინა გაუფასურების აღდგენის შესაძლებლობა მოწმდება თითოეულ საანგარიშგებო თარიღში.

მოგების გადასახადები. მოგების გადასახადები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს სრულად ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2018 წლის 1 იანვრამდე მოგების გადასახადის ხარჯი/(სარგებელი) მოიცავდა მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადებს და აღიარებოდა წლის მოგებაში ან ზარალში გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მისი აღიარება ხდებოდა სხვა სრულ შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში, რადგან ის დაკავშირებული იყო იმავე ან სხვა პერიოდში სხვა სრულ შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში აღიარებულ ტრანზაქციებთან.

მიმდინარე გადასახადი იყო ის თანხა, რასაც პირი უხდიდა საგადასახადო ორგანოებს ან იღებდა მათგან მიმდინარე და წინა პერიოდების დასაბეგრ მოგებასთან ან ზარალთან დაკავშირებით. დასაბეგრი მოგება ან ზარალი განისაზღვრებოდა პროგნოზით, თუ ფინანსური ანგარიშგება მტკიცდებოდა საგადასახადო დეკლარაციის წარდგენამდე.

გადატანილი საგადასახადო ზარალის და აქტივებისა და ვალდებულებების საგადასახადო ბაზისა და მათ საბალანსო ღირებულებებს შორის დროებითი სხვაობების აღრიცხვის მიზნით, გადავადებული მოგების გადასახადი გამოითვლებოდა საბალანსო ვალდებულებათა მეთოდით. საწყისი აღიარების გამოწვევების შესაბამისად, გადავადებული გადასახადები საწარმოთა გაერთიანებისგან განსხვავებულ ტრანზაქციაში აქტივის ან ვალდებულების საწყისი აღიარებისას დროებით სხვაობებზე არ აღიარებოდა, თუ ეს ტრანზაქცია, საწყისი აღიარებისას, არ მოქმედებდა არც ბუღალტრულ და არც დასაბეგრ მოგებაზე. გადავადებული გადასახადის ნაშთები აისახებოდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მოქმედი ან არსებითად მოქმედი საგადასახადო განაკვეთებით, რომლებიც სავარაუდოდ გავრცელდებოდა იმ პერიოდზე, როცა უნდა მომხდარიყო დროებითი სხვაობების გაუქმება და გადატანილი საგადასახადო ზარალის ათვისება.

გამოქვითვადი დროებითი სხვაობებისა და გადატანილი საგადასახადო ზარალით წარმოქმნილი გადავადებული საგადასახადო აქტივები აღიარდებოდა მხოლოდ მაშინ, თუ სავარაუდო იყო, რომ დროებითი სხვაობები მომავალში გაუქმდებოდა და იარსებებდა საკმარისი მომავალი დასაბეგრი მოგება, რომელზეც შეიძლებოდა გამოქვითვების გამოყენება.

გადატანილი საგადასახადო აქტივი და ვალდებულებები ურთიერთჩაითვლებოდა, როდესაც არსებობდა სამართლებრივად აღსრულებადი უფლება, პირს მიმდინარე საგადასახადო აქტივი მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებიდან გამოეყვითა, ხოლო გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულებები დაკავშირებული იყო ისეთ მოგების გადასახადთან,

Handwritten signature

რომელსაც არიცხავდა ერთი და იგივე საგადასახადო ორგანო ერთსა და იმავე დასაბეგრ ერთეულს ან სხვადასხვა დასაბეგრ ერთეულებს, თუ არსებობდა განზრახვა, რომ მომხდარიყო ურთიერთობა.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ დაამტკიცა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ცვლილება, რომლის მიხედვით, კომპანიებს (გარდა ბანკების, საკრედიტო კავშირების, სადაზღვევო კომპანიების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) აღარ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა 2018 წლის 1 იანვრის შემდეგ მიღებულ მოგებაზე, თუ ეს მოგება არ განაწილდა ან ჩაითვალა განაწილებულად დივიდენდის სახით.

მოგების 15%-იანი გადასახადი ერიცხება მთლიან ღირებულებას (ანუ წმინდა დივიდენდები გაიზრდება 5%-იანი საშემოსავლო გადასახადით, თუ ეს მართებულია და გაიყოფა 0.85-ზე) ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდების გადახდის მომენტში. 2018 წლის 1 იანვრის შემდეგ მიღებული მოგებიდან რეზიდენტი იურიდიული პირებზე გაცემული დივიდენდები გადასახადისგან თავისუფალია.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2018 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილ მოგებაზე გაცემული დივიდენდების შემთხვევაში მოგების გადასახადი აგრეთვე ერიცხება მთლიან ღირებულებას, რომელსაც გამოკლებული აქვს შესაბამისი საგადასახადო ფასდაკლება, რომელიც გამოითვლება როგორც გამოცხადებული და დასაბეგრ მოგებაზე გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე პერიოდის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გადასახდელ დივიდენდებზე. თუმცა, საგადასახადო ფასდაკლების ოდენობამ არ უნდა გადააჭარბოს დივიდენდების განაწილებაზე დარიცხულ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილებით წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა გადახდის დღის ან პერიოდის მიუხედავად. შედეგად, ჯგუფმა 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეწყვიტა ყველა გადავადებული საგადასახადო აქტივისა და ვალდებულების აღიარება და შესაბამისი ეფექტი აღრიცხა 2016 წლის მოგებაში და ზარალში. პირობითი მოგების გადასახადის ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობოდა დივიდენდების გადახდის შემთხვევაში, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებული არ არის.

გარდა დივიდენდების განაწილებისა, გადასახადი აგრეთვე ერიცხება ხარჯებს ან სხვა გადახდებს, რომლებიც გაწეულია არა ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებით, აქტივების მიწოდებას ან მომსახურების გაწევას, აგრეთვე წარმომადგენლობით ხარჯებს, რომლებიც აჭარბებს საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილ მაქსიმალურ ზღვარს. დაუყოვნებლივ იბეგრება ისეთი იურისდიქციებში მოქმედ პირებზე გადახდილი ავანსები, სადაც პრეფერენციული საგადასახადო რეჟიმი მოთხოვნებს, და ამგვარ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები, ასევე ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები. ამგვარი გადასახადები, სხვა გადასახადებთან ერთად, პრეფერენციულ საგადასახადო გარემოში რეგისტრირებული პირებისათვის გადახდილი ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებსა თუ მომსახურებაზე მისაღები საგადასახადო ფასდაკლებების გამოკლებით, აღირიცხება საოპერაციო ხარჯებში, როგორც გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა.

განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები. ჯგუფის განუსაზღვრელ საგადასახადო პოზიციებს მენეჯმენტი ამოწმებს თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადის ისეთი პოზიციებისათვის, რომლებიც, მენეჯმენტის აზრით, სავარაუდოდ, გამოიწვევს დამატებითი გადასახადის დარიცხვას, საგადასახადო ორგანოების მხრიდან მათი ექვემდებარება შემთხვევაში. შეფასება ეფუძნება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მოქმედი ან არსებითად მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის და ყველა ცნობილი სასამართლო თუ სხვა გადაწყვეტილების ინტერპრეტაციას. ვალდებულები ჯარიმებზე, პროცენტსა და გადასახადებზე მოგების გადასახადის გარდა აღიარდება მენეჯმენტის მხრიდან საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულების დასაფარად საჭირო ხარჯების შეფასების საფუძველზე. მოგების გადასახადის განუსაზღვრელი პოზიციების კორექტირება აღირიცხება დარიცხული მოგების გადასახადის ფარგლებში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გამავალი დღე გაყიდვებთან დაკავშირებით გადაიხდება ორი შემდეგი ვადიდან უადრესში (ა) მოთხოვნების მიღება მომხმარებლებისგან ან (ბ) საქონლის მიწოდება ან მომსახურების გაწევა მომხმარებლებისათვის. შემავალი დღე ჩვეულებრივ ჩათვლას ექვემდებარება საგადასახადო ინვოისის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების ნებართვით, დღე-ის გადახდა შესაძლებელია ნეტ საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შესყიდვასთან დაკავშირებული შემავალი დღე 5-დან 10-წლამდე გადავადდება იმ პირობისათვის, რომელთა ბრუნვის 20%-ზე მეტი დღე-გან გათავისუფლებულია.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრ და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, შემდგომში კი - ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით ამორტიზებული ღირებულებით.

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში და ბანკებში მოთხოვნამდე განთავსებულ დეპოზიტებს სამ თვეზე ნაკლები თავდაპირველი ვადიანობით. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (1) ხდება შემოწმება, თუ ისინი არ შედის ისეთ საკონტრაქტო პირობებში, რომლებიც ითვალისწინებს ამ ტესტის გამოყენებას, თუნდაც კანონმდებლობით განსაზღვრული იყოს მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ფლობა და ეს ფულადი ნაკადები აკმაყოფილებს SPPI ტესტს; და (2) არ მომხდარა მათი აღრიცხვა მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით. მხოლოდ კანონმდებლობით განსაზღვრული მოთხოვნები, მაგალითად, ზოგიერთ ქვეყანაში მოქმედი რესტრუქტურირების კანონმდებლობა, შემდგომში შეცვლილ SPPI-ზე ზეგავლენას არ ახდენს. შეზღუდული ნაშთები ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის არ შედის. ის ნაშთები, რომელთა კონვერტაცია ან ვალდებულების დასაფარად გამოყენება არ შეიძლება საანგარიშგებო პერიოდიდან სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში, შედის სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა რეალიზებად ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილ საფუძველზე.

სავაჭრო და სხვა გადასახდელები. სავაჭრო გადასახდელები ირიცხება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას და აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

აღებული სესხები. აღებული სესხები თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, გაწეული ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით, შემდგომში კი აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

საიჯარო ვალდებულებები. იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება მიმინარე ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებებში შედის იჯარაზე ფიქსირებული გადახდების წმინდა მიმდინარე ღირებულება მიღებული საიჯარო შეღავათების გამოკლებით.

ჯგუფში არსებულ ყველა იჯარაში შედის იჯარის გაგრძელებისა და შეწყვეტის ოფციები. ეს პირობები გამოიყენება ჯგუფის ოპერაციებში გამოყენებული აქტივების მართვის თვალსაზრისით, საოპერაციო მოქნილობის გაზრდის მიზნით. გაგრძელების ოფცია (ან შეწყვეტის შემდგომი პერიოდის ოფციები) იჯარის ვადა შედის მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს გონივრული ვარაუდი იჯარის გაგრძელების (ან არ შეწყვეტის) თაობაზე. ვალდებულების შეფასებისას მხედველობაში აგრეთვე მიიღება იჯარის ის გადახდები, რომლებიც იმოქმედებს გონივრულად სარწმუნო გაგრძელების შემთხვევაში.

იჯარის გადახდები დისკონტირდება იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით. თუ ამ განაკვეთის დადგენა შეუძლებელია, რაც ჯგუფის იჯარებში ხშირად ხდება ხოლმე, გამოიყენება ჯგუფში მოქმედი სესხის მზარდი განაკვეთი, რომელიც ის განაკვეთი, რასაც ჯგუფი გადაიხდიდა იმ თანხისათვის, რომელიც საჭიროა გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივის მსგავსი ღირებულების აქტივის მისაღებად მსგავს ეკონომიკურ გარემოში, მსგავსი ვადებით, უზრუნველყოფითა და პირობებით.

სესხის მზარდი განაკვეთის დასადგენად ჯგუფი იყენებს ქართულ ბაზარზე მოქმედ, საჯაროდ ხელმისაწვდომ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებს.

იჯარის გადახდები ნაწილდება ძირ თანხასა და ფინანსურ დანახარჯებს შორის. ფინანსური ხარჯები საიჯარო პერიოდის განმავლობაში ირიცხება მოგებაში ან ზარალში, რითაც მიიღება თითოეულ პერიოდში ვალდებულების დარჩენილ ნაშთზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი.

ძირითადი საშუალებების მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული გადახდები ხარჯად აღიარდება მოგება-ზარალში წრფივ საფუძველზე. მოკლევადიანი იჯარები მოიცავს იჯარებს, რომელთა ვადა 12 თვე ან ნაკლებია.

უზბოური ვალუტის კონვერტაცია. ჯგუფის ფუნქციონალური და საპრეზენტაციო ვალუტაა საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი („ლარი“).

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით. გაცვლითი კურსის ცვლილებით მიღებული მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიშობა ტრანზაქციებზე ანგარიშსწორებით და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული პირის ფუნქციონალურ ვალუტაზე კონვერტაციით სებ-ის წლის ბოლოს ოფიციალური გაცვლითი კურსით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში როგორც ფინანსური მოგება ან ხარჯი.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი იყო აშშ დოლარი ("USD") 1 = 2.8677 ლარი და ევრო ("EUR") 1 = 3.2095 ლარი (31 დეკემბერი 2018: USD 1 = 2.6766 ლარი და EUR 1 = 3.0701 ლარი). ამჟამად ქართული ლარი საქართველოს გარეთ უმეტეს ქვეყანაში თავისუფლად არ კონვერტირდება.

შემოსავლის აღიარება. შემოსავლად ითვლება ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობისას წარმოშობილი შემოსავალი. შემოსავალი აღიარდება ტრანზაქციის ფასის ოდენობით. ტრანზაქციის ფასი არის იმ ანაზღაურების ოდენობა, რისი მიღების უფლებაც ჯგუფს ექნება კლიენტისათვის შეპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე კონტროლის გადაცემის სანაცვლოდ, მესამე მხარეების სახელით მიღებული თანხების გამოკლებით.

თუ კონტრაქტი მოიცავს რამდენიმე შესრულების ვალდებულებას, ტრანზაქციის ფასი ნაწილდება თითოეულ ცალკეულ შესრულების ვალდებულებაზე, ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის მიხედვით.

შემოსავალი ნომრებიდან აღიარდება, ნომრის დაკავების შემთხვევაში, სტუმრის მიერ აღებული ღამეების რაოდენობის მიხედვით. საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებით მიღებული შემოსავალი აღიარდება კლიენტებისათვის მომსახურების გაწევისას.

საკვებისა და სასმელის გაყიდვით მიღებული შემოსავალი აღიარდება კლიენტის მიერ პროდუქტის მიღებისას.

შემოსავალი სხვა გაწეული მომსახურებიდან სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება მომსახურების გაწევის საანგარიშგებო პერიოდში.

საწედბო კაპიტალი. კომპანიის გამოცხადებული საწესდებო კაპიტალის ოდენობას განსაზღვრავს კომპანიის აქციონერები. კომპანიის გამოცხადებული კაპიტალის შეცვლა შესაძლებელია მხოლოდ კომპანიის აქციონერთა გადაწყვეტილებით.

გამოცხადებული საწესდებო კაპიტალისა და რეალური შენატანების ღირებულების სხვაობა აღირიცხება როგორც გადახდილი/(გადაუხდელი) კაპიტალი. გარდა ამისა, კომპანიის აქციონერთა მიერ ყველა სხვა გადახდილი ფულადი შენატანი ან ნატურით გადახდა კაპიტალში, რასაც უნდა გაეზარდა კომპანიის კაპიტალი, მაგრამ არ აისახა კომპანიის წესდებაში ბალანსის ანგარიშის დღეს, აღიარდება როგორც გადახდილი კაპიტალი.

თანამშრომელთა ანაზღაურება. ხელფასები, ანაზღაურებადი წლიური შვებულება და შვებულება ავადმყოფობის გამო, პრემიები და სამედიცინო დაზღვევა ირიცხება იმ წელიწადში, როდესაც ჯგუფის თანამშრომელთა მიერ მოხდა მათთან დაკავშირებული მომსახურებების გაწევა.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთჩათვლა. ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები ურთიერთჩათვლება და წმინდა თანხით აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფს აქვს იურიდიული უფლება, განახორციელოს აღიარებული თანხების ურთიერთჩათვლა და განზრახული აქვს მოახდინოს აქტივის ჩათვლა წმინდა ღირებულებით ან ერთდროულად მოახდინოს აქტივის რეალიზაცია და ვალდებულების დაფარვა. ურთიერთჩათვლის ამგვარი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და (ბ) სამართლებრივად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა შემდეგ გარემოებაში: (1) ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, (2) დეფოლტის დროს და (3) გადახდისუუნარობის ან გაკოტრების დროს.

ვალდებულებებისა და ხარჯების რეზერვები. ვალდებულებებისა და ხარჯების რეზერვები არის არაფინანსური ვალდებულებები განუსაზღვრელი ვადითა და ოდენობით. ისინი ირიცხება, როდესაც კომპანიას უჩნდება მიმდინარე ვალდებულება (სამართლებრივი ან კონსტრუქციული) წარსული ხდომილების გამო, სავარაუდოა, რომ ჯგუფს მოეთხოვება ამ ვალდებულების დაფარვა და ვალდებულების ოდენობის სარწმუნოდ გაზომვა შესაძლებელია. რეზერვები აისახება ვალდებულების დასაფარად სავარაუდოდ საჭირო ხარჯების მიმდინარე ღირებულებით, გადასახადამდე განაკვეთით, რომელშიც ასახულია ფულის ღირებულება დროში ბაზრის შეფასებით და ვალდებულებისათვის დამახასიათებელი რისკები. რეზერვის ზრდა დროის გასვლის გამო აღიარდება როგორც საპროცენტო ხარჯი.

ჯარიმები და გადასახადები, როგორიცაა გადასახადები მოგების გადასახადების გარდა ან მარეგულირებელი ორგანოს საკომისიოები, გადახდის ვალდებულების წარმოშობის წინა პერიოდთან დაკავშირებული ინფორმაციის საფუძველზე, ვალდებულებად აღიარდება მაშინ, როდესაც ადგილი აქვს იმ დამავალდებულებელ მოვლენას, რომელიც წარმოშობს გადახდის აუცილებლობას, რაც განსაზღვრულია შესაბამისი კანონმდებლობით. თუ გადასახადი გადახდილი იქნა დამავალდებულებელ ხდომილებამდე, ის განიხილება როგორც გადახდილი ავანსი.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესწორება გამოშვების შემდეგ. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების ნებისმიერი ცვლილება გამოშვების შემდეგ მოითხოვს კომპანიის მენეჯმენტის თანხმობას, რომელმაც დაამტკიცა ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება გამოსაშვებად.

4 კრიტიკული სააღრიცხვო პროგნოზები და შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს ისეთ პროგნოზებსა და დაშვებებს, რომლებიც ზეგავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომავალი ფინანსური წლის განმავლობაში. პროგნოზები და შეფასებები მუდმივად გადაიხედება და ეფუძნება მენეჯმენტის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის, იმ მომავალი მოვლენების მოლოდინს, რომლებიც მოცემულ ვითარებაში რეალისტურად მიიჩნევა. გარდა პროგნოზებისა, მენეჯმენტი აკეთებს აგრეთვე შეფასებებს. ქვემოთ განხილულია ის შეფასებები და პროგნოზები, რომლებმაც პოტენციურად შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ფინანსური წლის განმავლობაში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მნიშვნელოვანი კორექტირება.

აქტივების გაუფასურება და რეზერვების აღრიცხვა. თითოეულ საანგარიშო დღეს ჯგუფი აფასებს, ხომ არ არის იმის ნიშნები, რომ ჯგუფის აქტივების აღდგენადი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას ჩამოუვარდება. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა მხედველობაში მიიღო ყველა შიდა და გარე ფაქტორი და დაასკვნა, რომ გაუფასურების ნიშნები არ არსებობს და, ამდენად, ჯგუფის არაფინანსური აქტივები გაუფასურებაზე არ შემოწმებულა.

მეკავშირე მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების საწყისი აღიარება. ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ჯგუფი ტრანზაქციებს ახორციელებს მეკავშირე მხარეებთან. ბასს 39-ის

Handwritten signature

მოთხოვნებით, ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარება უნდა მოხდეს მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. იმის დასადგენად, ეს ტრანზაქციები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით ხორციელდება თუ არა, თუ მათი აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოიყენება შეფასება. შეფასება ეფუძნება არამეკავშირე მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების ფასისა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთების ანალიზს. მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხების პირობები განმარტებულია შენიშვნაში # 10.

იჯარები და ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა. იმის დასადგენად, გადადის თუ არა ჯგუფის, როგორც მეიჯარის მიერ ფინანსური აქტივებისა და საიჯარო აქტივების მფლობელობის არსებითად ყველა მნიშვნელოვანი რისკი და სარგებელი კონტრაგენტზე, კერძოდ, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი რისკებისა და სარგებლის გამოსავლენად და არსებითად ყველა რისკისა და სარგებლის განსაზღვრის მიზნით, მენეჯმენტი მიმართავს საკუთარ შეფასებებსა და გადაწყვეტილებებს.

საიჯარო ვალდებულებების დასადგენად გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები. დისკონტირების განაკვეთის გამოსაანგარიშებლად ჯგუფი იყენებს სესხის მზარდ განაკვეთს, რადგან იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთის ადვილად დადგენა შეუძლებელია.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დისკონტირების განაკვეთის 10%-იანი ზრდა ან კლება გამოიწვევდა საიჯარო ვალდებულებების გაზრდას ან დაკლებას 15,085 ათასი ლარით (1 იანვარი 2019: 13,512 ათასი ლარი).

მსზ-ის შეფასება. მსზ-ის შეფასება მნიშვნელოვანი შეფასებაა, რომელიც მოიცავს განსაზღვრის მეთოდოლოგიას, მოდელსა და მონაცემებს. მსზ-ის განსაზღვრის მეთოდოლოგიის დეტალები ახსნილია შენიშვნაში #22. საკრედიტო ზარალის რეზერვზე დიდ ზეგავლენას ახდენს შემდეგი კომპონენტები: დეფოლტის განსაზღვრება, საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა (სრსზ), დეფოლტის ალბათობა (და), რისკგამოვლინება დეფოლტისას (რგდ) და ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (ზდშ), ასევე მაკროეკონომიკური სცენარების მოდელები. ჯგუფი რეგულარულად აფასებს და ამოწმებს მოდელებს და შესატან მონაცემებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალსა და რეალურ საკრედიტო ზარალს შორის სხვაობების შემცირების მიზნით. მსზ-ის შესაფასებლად ჯგუფმა გამოიყენა არგუმენტირებული საპროგნოზო ინფორმაცია, კერძოდ, თავისი მაკროეკონომიკური პროგნოზირების მოდელის შედეგი. მსზ დონესთან დაკავშირებული ყველაზე მნიშვნელოვანი საპროგნოზო დაშვებები და მათთვის მინიჭებული კოეფიციენტებია ვალუტის გაცვლის კურსი და მშპ ზრდის განაკვეთი.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემული და-ს 10%-იანი ზრდა ან კლება გამოიწვევდა მთლიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის გაზრდას ან შემცირებას 102 ათასი ლარით (2018: 101 ათასი ლარი).

საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა (სრსზ). იმის დასადგენად, მოხდა თუ არა საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა, ჯგუფი ერთმანეთს უდარებს, ერთი მხრივ, ფინანსური ინსტრუმენტის არსებობის მანძილზე შესაძლო დეფოლტის რისკს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, და მეორე მხრივ, დეფოლტის რისკს საწყისი აღიარების თარიღისათვის. შეფასებისას მხედველობაში მიიღება საკრედიტო რისკის ფარდობითი ზრდა და არა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საკრედიტო რისკის კონკრეტული დონე. ჯგუფი მხედველობაში იღებს ზედმეტი ხარჯისა და ძალისხმევის გარეშე ხელმისაწვდომ მთელ სათანადო და არგუმენტირებულ საპროგნოზო ინფორმაციას, რომელიც მოიცავს მთელ რიგ ფაქტორებს, მათ შორის, კონკრეტული კლიენტების პორტფოლიოების ქცევით ასპექტებს. ჯგუფი გამოავლენს საკრედიტო რისკის ზრდის ქცევით ინდიკატორებს გადახდისუნარიანობის დადგომამდე და შესაბამისი საპროგნოზო ინფორმაცია შეაქვს ცალკეული ინსტრუმენტის საკრედიტო რისკის შეფასებაში.

ფუნქციონირებადი საწარმო. მენეჯმენტმა წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე, რომელიც ითვალისწინებს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებათა დაფარვას ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას. ამ შეფასების გაკეთებისას მენეჯმენტმა იხელმძღვანელა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობით, ოპერაციების შედეგებით, არსებული განხრახვებითა და მომავალი ოპერაციების ანალიზით.

5 ახალი ან შესწორებული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების გამოყენება

ფასს 16 - „იჯარა“ (გამოცემულია 2016 წლის 13 იანვარს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ჯგუფმა გადაწყვიტა, აღნიშნული სტანდარტი გამოიყენოს მისი სავალდებულო მიღების თარიღიდან, ანუ 2019 წლის 1 იანვრიდან, მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული მეთოდით, შესადარისი ინფორმაციის გადაფასების გარეშე და სტანდარტით დაშვებული რამდენიმე გამარტივებული მიდგომის გამოყენებით. გამოყენების უფლების მატარებელი ყველა აქტივი სტანდარტის მიღებისას შეფასდა იჯარის ვალდებულების ტოლი ღირებულებით.

ფასს 16-ის პირველად გამოყენებისას ჯგუფმა გამოიყენა სტანდარტით ნებადართული შემდეგი პრაქტიკული შედეგატები:

- დისკონტირების ერთი განაკვეთი იჯარების მთელ პორტფელზე, რომელიც გონივრულად მსგავსი მახასიათებლების იჯარებისგან შედგება;
- იჯარის ვადის უკანა რიცხვით განსაზღვრა, თუ ხელშეკრულება მოიცავდა იჯარის გაგრძელების ან შეწყვეტის ოფციას.

ჯგუფმა აგრეთვე გადაწყვიტა, ხელახლა არ შეფასოს, შეიცავს თუ არა ხელშეკრულება იჯარას სტანდარტის გამოყენების პირველ დღეს. ამის ნაცვლად, სტანდარტზე გადასვლის თარიღამდე გაფორმებული ხელშეკრულებების შემთხვევაში, ჯგუფმა ისარგებლა იმ შეფასებებით, რომლებიც გამოიყენა შემდეგი სტანდარტებით მოქმედებისას: ბასს 17 - იჯარა და ფაისკ 4 - იმის დადგენა, მოიცავს თუ არა გარიგება იჯარას. საშუალო შეწონილი მზარდი სესხის განაკვეთი, რომელსაც ჯგუფი 2019 წლის 1 იანვარს იყენებდა, იყო 7.8%.

შენიშვნაში #21 განმარტებული საოპერაციო იჯარის ვალდებულებების შედარება აღიარებულ ვალდებულებებთან ასე გამოიყურება:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018 / 1 იანვარი 2019
სულ მომავალი მინიმალური იჯარის გადახდები უწყვეტ საოპერაციო იჯარებზე 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (შენიშვნა #21)	636,178
- მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირების ეფექტი	(439,925)
სულ 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით აღიარებული იჯარის ვალდებულებები	196,253
მათ შორის:	
იჯარის მოკლევადიანი ვალდებულებები	1,258
იჯარის გრძელვადიანი ვალდებულებები	194,995

სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებამ იმოქმედა 2019 წლის 1 იანვრის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე:

ათასობით ქართულ ლარში	ფასს 16-ის მიღების ეფექტი
გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივების ზრდა	196,253
საიჯარო ვალდებულებების ზრდა	(196,253)

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული ფინანსური იჯარის ვალდებულებები 17,989 ათასი ლარის ოდენობით 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით აღიარებულია როგორც იჯარის ვალდებულებები.

2019 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შევიდა შემდეგი რედაქტირებული სტანდარტები. თუმცა, მათ ჯგუფზე მნიშვნელოვანი ეფექტი არ ჰქონია:

- ფასი 23 - მოგების გადასახადის დამუშავების განუსაზღვრელობა (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისის და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის);
- წინასწარი გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი ანაზღაურებით - შესწორება სტანდარტში ფასი 9 (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის);
- შესწორება სტანდარტში ბასი 28 - გრძელვადიანი წილები პარტნიორებსა და ერთობლივ საწარმოებში (გამოცემულია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის);
- ფასი წლიური რედაქტირების 2015-2017 წლების ციკლი - შესწორებები სტანდარტებში ფასი 3, ფასი 11, ბასი 12 და ბასი 23 (გამოცემულია 2017 წლის 12 დეკემბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის);
- შესწორება სტანდარტში ბასი 19 - გემის შესწორება, შეკვეთა ან ანგარიშსწორება ((გამოცემულია 2018 წლის 7 თებერვალს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

6 ახალი სააღრიცხვო განმარტებები

ჯგუფს ნაადრევად არ გამოუყენებია რამდენიმე ახალი და სტანდარტი, რომელიც გამოიცა და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის.

აქტივების გაყიდვა ან შეწირვა ინვესტორსა და მის მკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის - შესწორება ფასი 10-სა და ბასი 28-ში (გამოიცა 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია სტანდარტების საბჭოს მიერ განსაზღვრულ დღეს ან მას შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). აღნიშნული შესწორებები მიმართულია ფასი 10-ისა და ბასი 28-ის მოთხოვნებს შორის არსებული შეუსაბამობის აღმოფხვრაზე ინვესტორსა და მის მკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვას ან შეწირვასთან დაკავშირებით. შესწორების მთავარი შედეგი ისაა, რომ მოგება ან ზარალი მთლიანად აღიარდება მაშინ, როდესაც ტრანზაქცია ბიზნესს მოიცავს. მოგების ან ზარალის ნაწილობრივ აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ტრანზაქცია მოიცავს ისეთ აქტივებს, რომლებიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, მაშინაც კი, როდესაც ამ აქტივებს შეილობილი პირი ფლობს. ამ შესწორებას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე რაიმე ზეგავლენა არ ექნება.

ფასი 17, სადაზღვევო კონტრაქტები (გამოიცა 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს ან მას შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასი 17 ანაცვლებს ფასი 4-ს, რომელიც კომპანიებს ანიჭებდა უფლებას, სადაზღვევო კონტრაქტების აღრიცხვა კვლავაც არსებული პრაქტიკით ეწარმოებინათ. შედეგად, ინვესტორებს უძნელდებოდათ მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური ინფორმაციის შედარება. ფასი 17 ითვალისწინებს ყველა ტიპის სადაზღვევო კონტრაქტის აღრიცხვას ერთი პრინციპით, მათ შორის, დამზღვევის მიერ ფლობილი გადაზღვევის კონტრაქტებისა. სტანდარტი პირს ავალდებულებს, სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფები აღიაროს და აღრიცხოს, როგორც: (1) მომავალი ფულადი ნაკადების (შესრულების ფულადი ნაკადები) რისკით კორექტირებული მიმდინარე ღირებულება, რომელშიც მოცემულია ყველა ხელმისაწვდომი ინფორმაცია ფულადი ნაკადების შესრულების შესახებ, თანაც დაკვირვებადი საბაზრო ინფორმაციის შესაბამისად; პლუს (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებას) ან მინუს (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (2) ღირებულება, რომელიც წარმოადგენს კონტრაქტების ჯგუფში გამოუმუშავებელ მოგებას (საკონტრაქტო მომსახურების მარჟა). დამზღვევმა სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფიდან მიღებული მოგება უნდა აღიაროს იმ პერიოდის განმავლობაში, რომელსაც დაზღვევა მოიცავს და რისკისგან გათავისუფლებისას. თუ კონტრაქტების ჯგუფი ზარალიანია ან გახდა ზარალიანი, პირმა ზარალი დაუყოვნებლივ უნდა აღიაროს. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ახალი სტანდარტის ზემოქმედებას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლების შესწორება (გამოიცა 2018 წლის 29 მარტს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

რედაქტირებული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს შეფასებასთან დაკავშირებულ ახალ თავს; ფინანსური შედეგების ანგარიშგების სახელმძღვანელო პრინციპებს; მეტად დახვეწილ განსაზღვრებებსა და ცნობარს - კერძოდ, ვალდებულების განსაზღვრებას; და მნიშვნელოვანი საკითხების განმარტებებს, როგორებიცაა მეურვის მოვალეობებს, წინდახედულობასა და შეფასების განუსაზღვრელობებს ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ბიზნესის განსაზღვრება - შესწორება ფასს 3-ში (გამოიცა 2018 წლის 22 ოქტომბერს და ძალაშია იმ შესყიდვებისათვის, რომლებიც განხორციელდება 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული პერიოდის დასაწყისიდან). შესწორებებით მოცემულია ბიზნესის განახლებული განსაზღვრება. ბიზნესს უნდა გააჩნდეს რესურსები და საგნობრივი პროცესი და ეს ორი ერთად უნდა ქმნიდეს პროდუქტის შექმნის უნარს. ახალი შესწორებით მოცემულია იმის პრინციპები, თუ როგორ უნდა მოხდეს შეფასება, არსებობს თუ არა რესურსი და საგნობრივი პროცესი, მათ შორის დამწყები კომპანიებისათვის, რომელთაც ჯერ პროდუქტი არ შეუქმნიათ. თუ პროდუქტი არ არის, წარმოდგენილი უნდა იყოს ორგანიზებული მუშახელი. ტერმინის „პროდუქტი“ განსაზღვრება დავიწროებულია და გულისხმობს კლიენტებისათვის მიწოდებულ საქონელსა და მომსახურებას, რომელიც გამოიმუშავებს საინვესტიციო შემოსავალსა და სხვა შემოსავალს და გამორიცხავს უკუგებას უფრო დაბალი ხარჯებისა და სხვა ეკონომიკური სარგებლის სახით. ასევე აღარ არის აუცილებელი იმის შეფასება, შეუძლიათ თუ არა ბაზრის მონაწილეებს არარსებული ელემენტების ჩანაცვლება ან შესყიდული საქმიანობისა და აქტივების ინტეგრირება. პირს შეუძლია გამოიყენოს „კონცენტრაციის ტესტი“. შესყიდული აქტივები ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუ მთლიანი შესყიდული აქტივების არსებითად მთელი სამართლიანი ღირებულება კონცენტრირებულია ერთ აქტივში (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფში). ჯგუფი არ ელის, რომ შესწორებათა ამოქმედებას მნიშვნელოვანი ზეგავლენა ექნება მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

არსებითობის განსაზღვრება - შესწორება ბასს 1 და ბასს 8 (გამოიცა 2019 წლის 31 ოქტომბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორებები განმარტავს ამა თუ იმ ინფორმაციის არსებითობის განსაზღვრებას და იმას, თუ როგორ უნდა მოხდეს მისი გამოყენება ისეთი სახელმძღვანელო პრინციპების შემოტანით, რაც აქამდე ფასს-ში სხვაგან გვხვდებოდა. გარდა ამისა, დაიხვეწა განსაზღვრების თანმხლები ახსნა-განმარტებები. ასევე, შესწორებით უზრუნველყოფილია, რომ ყველა სტანდარტში არსებითი ხასიათის განსაზღვრება ურთიერთშესაბამისი იყოს. ინფორმაცია არსებითად ითვლება, თუ მისი გამოტოვება, არასწორად ჩვენება ან გაბუნდოვანება სავარაუდოდ ზეგავლენას მოახდენს იმ გადაწყვეტილებებზე, რასაც ზოგადი დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების - კონკრეტული ანგარიშგებელი პირის შესახებ ფინანსური ინფორმაციის - საფუძველზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებათა ზეგავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ამოსავალი საპროცენტო განაკვეთების რეფორმა - შესწორებები სტანდარტებში ფასს 9, ბასს 39 და ფასს 7 (გამოიცა 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორებების აუცილებლობა გააჩინა ამოსავალი საპროცენტო განაკვეთების, მაგალითად, LIBOR-ისა და სხვა ბანკთაშორის შეთავაზებული განაკვეთების (IBOR) ჩანაცვლებამ. შესწორება იძლევა დროებით შედავას, რომლის ფარგლებშიც ჯგუფს შეუძლია თავი შეიკავოს ჰეჯირების კონკრეტული სადრიცხვო მოთხოვნების გამოყენებისგან ჰეჯირებასთან დაკავშირებულ ისეთ ურთიერთობებში, რომლებზეც IBOR რეფორმამ უშუალოდ იმოქმედა. ფასს 9 და ბასს 39-ით, ფულადი ნაკადების ჰეჯირების აღრიცხვა პირებს ავალდებულებს, მომავალი ჰეჯირებული ფულადი ნაკადები იყოს „ძალიან სავარაუდო“. ისეთ შემთხვევებში, როდესაც ეს ფულადი ნაკადები IBOR განაკვეთებზეა დამოკიდებული, ახალი შედავით პირმა უნდა დაუშვას, რომ ჰეჯირებული ფულადი ნაკადების საფუძვლად აღებული საპროცენტო განაკვეთი რეფორმის შედეგად არ შეიცვლება. ორივე ეს სტანდარტი, ჰეჯირების აღსარიცხად, მოითხოვს ფორვარდულ, პროსპექტიულ შეფასებას. თუმცა ამჟამად IBOR და LIBOR ჩანაცვლებული განაკვეთებით არსებული ფულადი ნაკადები დიდწილად ერთნაირი უნდა იყოს, რაც არაეფექტურობის ალბათობას ამცირებს, რეფორმის თარიღის მოახლოების კვალდაკვალ, სურათი შეიძლება შეიცვალოს. შესწორებების მიხედვით, პირმა შეიძლება დაუშვას, რომ ის ამოსავალი საპროცენტო განაკვეთი, რასაც ჰეჯირებული ერთეულის, ჰეჯირების ინსტრუმენტის ან ჰეჯირებული რისკის ფულადი ნაკადები ეფუძნება, IBOR რეფორმით არ იცვლება. ამ რეფორმამ ასევე

Handwritten signature

შეიძლება გამოიწვიოს ბასს 39-ით მოთხოვნილ რეტროსპექტიულ ტესტში გათვალისწინებულ 80-125%-იანი სპექტრიდან ჰეჯის ამოვარდნა. ამდენად, ბასს 39 ისე შეიცვალა, რომ ახლა რეტროსპექტიული ეფექტურობის სპექტრს დაემატა გამონაკლისი, რომლის ფარგლებში ჰეჯის შეწყვეტა IBOR-თან დაკავშირებული განუსაზღვრელობის პერიოდში არ ხდება მხოლოდ იმიტომ, რომ რეტროსპექტიულობის ეფექტურობა ამ სპექტრში არ ხდება. თუმცა, დასაცავია ჰეჯირების აღრიცხვის სხვა მოთხოვნები, მათ შორის, პროსპექტიული შეფასება. ჰეჯების ნაწილში, ჰეჯირებული ერთეული ან ჰეჯირებული რისკი IBOR-ის რისკის ისეთი კომპონენტია, რომელიც ხელშეკრულებით არ განისაზღვრება. ჰეჯირების აღრიცხვის მიზნებისათვის, ორივე, ფასს 9 და ბასს 39 სტანდარტი ითხოვს, რომ რისკის დადგენილი კომპონენტის დადგენა შესაძლებელი იყოს დამოუკიდებლად ჰეჯის თავდაპირველი განსაზღვრისა და არა მუდმივად. მაკრო-ჰეჯის კონტექსტში, თუ პირი ხშირად აბრუნებს ჰეჯირებულ ურთიერთობას საწყის წერტილში, შეღავათი მოქმედებს მხოლოდ იმ მომენტიდან, როდესაც ჰეჯირებული ერთეული თავდაპირველად განისაზღვრა ამ ურთიერთობაში. ორივე სტანდარტის მიხედვით, ჰეჯის არაეფექტურობა კვლავაც უნდა აღირიცხოს მოგებაში ან ზარალში. აღნიშნული შესწორებით დგინდება ის ფაქტორები, რაც იწვევს შეღავათის მოქმედების შეწყვეტას, მათ შორის, განუსაზღვრელობას, რომელიც წარმოიშობა ამოსავალი საპროცენტო განაკვეთების რეფორმის არარსებობით.

აღნიშნული შესწორებებით, პირები ვალდებული არიან, დამატებითი ინფორმაცია მიაწოდონ ინვესტორებს ჰეჯირებული ურთიერთობების შესახებ, რომლებზეც ეს განუსაზღვრელობები პირდაპირ მოქმედებს. ინფორმაციაში მითითებული უნდა იყოს, მათ შორის, ჰეჯირების ინსტრუმენტების ის ნომინალური თანხა, რომელზეც შეღავათი მოქმედებს, შეღავათების გამოყენებისას გაკეთებული მნიშვნელოვანი დაშვებები ან გადაწყვეტილებები და ხარისხობრივი ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ როგორი ზეგავლენა იქონია IBOR რეფორმამ პირზე და როგორ მართავს შესწორებების გამოყენებაზე გადასვლის პროცესს. ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებების ზეგავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვალდებულებათა კლასიფიცირება მიმდინარედ და გრძელვადიანად - შესწორებები სტანდარტში ბასს 1 (გამოიცა 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ეს მცირემასშტაბიანი შესწორებები განმარტავს, რომ ვალდებულებები მიმდინარედ და გრძელვადიანად კლასიფიცირდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული უფლებების მიხედვით. ვალდებულებები გრძელვადიანად ითვლება, თუ პირს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გააჩნია მათი დაფარვის სულ მცირე თორმეტი თვით გადავადების უფლება. სტანდარტი აღარ მოითხოვს, რომ ამგვარი უფლება უპირობო იყოს. მენეჯმენტის მოლოდინი, მოხდება თუ არა დაფარვის გადავადების უფლების გამოყენება, ვალდებულებათა კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს. გადავადების უფლება არსებობს მხოლოდ მაშინ, თუ პირს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსათვის ყველა შესაბამისი პირობა დაცული აქვს. ვალდებულება მიმდინარედ კლასიფიცირდება მაშინ, როდესაც საანგარიშგებო თარიღში ან მანამდე პირობა დაირღვა, თუნდაც საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდგომ მასზე გამსესხებლისგან მიღებული იქნას უფლებაზე უარის თქმის წერილი. ამის საპირისპიროდ, სესხი გრძელვადიანად კლასიფიცირდება მაშინ, როდესაც სესხის პირობა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ ირღვევა. გარდა ამისა, შესწორებები ხსნის ისეთი სესხის კლასიფიკაციის მოთხოვნებს, რომლის დაფარვა ჯგუფს შეუძლია მისი კაპიტალად გარდაქმნის გზით. „დაფარვა“ განიმარტება როგორც ვალდებულების გადახდა ნაღდი ფულით, ეკონომიკური სარგებლის მომცველი სხვა რესურსებით ან პირის საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებით. კაპიტალად კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისათვის მოქმედებს გამონაკლისი, რომლის მიხედვით, ასეთი შეიძლება იყოს მხოლოდ ის ინსტრუმენტები, სადაც კონვერტირების ოცნა კაპიტალის ინსტრუმენტად კლასიფიცირდება როგორც შედგენილი ფინანსური ინსტრუმენტის დამოუკიდებელი კომპონენტი. ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებათა ზეგავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შემოსავლები დაგეგმილ გამოყენებამდე, დამამბიბელი კონტრაქტები - კონტრაქტის შესრულების ღირებულება, კონცეპტუალური საფუძვლების შესწორება - მცირემასშტაბიანი შესწორებები სტანდარტებში ბასს 16, ბასს 37 და ფასს 3, და ფასს-ების გაუმჯობესების წლიური ციკლი 2018-2020 - შესწორებები სტანდარტებში ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16 და ბასს 41 (გამოიცა 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ბასს 16-ის შესწორებით პირს არ შეუძლია ძირითადი საშუალების ერთეულის ღირებულებას გამოაკლოს მაშინ წარმოებული ერთეულების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, სანამ პირი აქტივს მისი დაგეგმილი

გამოყენებისათვის ამზადებს. ამგვარი ერთეულების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების ღირებულებასთან ერთად, ახლა აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში. ღირებულება დგინდება სტანდარტის ბასს 2 გამოყენებით. ღირებულებაში არ შედის შემოწმებული აქტივის ცვეთა, რადგან ის ჯერ დაგეგმილი გამოყენებისთვის მზად არ არის. სტანდარტის ბასს 16 შესწორება განმარტავს, რომ პირმა, აქტივის ტექნიკური და ფიზიკური ფუნქციონირების შეფასებისას „უნდა შეამოწმოს აქტივის სათანადოდ ფუნქციონირება უნდა შეამოწმოს“. აქტივის ფინანსური ფუნქციონირება ამ შეფასებაში არ შედის. ამდენად, აქტივი შეიძლება ახერხებდეს მენეჯმენტის მიერ დაგეგმილი წესით ოპერირებას და მას ცვეთა ერიცხებოდეს იქამდე, სანამ მენეჯმენტის მიერ ნავარაუდევ საოპერაციო ფუნქციონირების დონეს მიაღწევს.

სტანდარტის ბასს 37 შესწორება განმარტავს ცნების „კონტრაქტის შესრულების ღირებულება“ შინაარსს. შესწორება ხსნის, რომ კონტრაქტის შესრულების პირდაპირი ხარჯი მოიცავს ამ კონტრაქტის შესრულების ნაზარდ ხარჯებს და სხვა ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირაა დაკავშირებული კონტრაქტის შესრულებასთან. შესწორება აგრეთვე განმარტავს, რომ იქამდე, სანამ დამამძიმებელი კონტრაქტის ცალკე რეზერვი არ შექმნილა, პირმა უნდა აღიაროს ნებისმიერი გაუფასურების ზარალი, რაც მას მიადგა კონტრაქტის შესრულებაში გამოყენებულ აქტივებზე და არა ამ კონტრაქტისთვის გამოყოფილ აქტივებზე.

ფასს 3-ის შესწორება, იმის დასადგენად, თუ რა შეადგენს აქტივს ან ვალდებულებას ბიზნეს-კომბინაციის დროს, მიმართავს ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლების 2018 წლის რედაქციას. ამ შესწორების მიღებამდე, ფასს 3 იყენებდა კონცეპტუალური საფუძვლების 2011 წლის რედაქციას. გარდა ამისა, სტანდარტს ფასს 3 დაემატა ახალი გამონაკლისი, რომელიც ვალდებულებებსა და პირობით ვალდებულებებზე ვრცელდება. გამონაკლისი აკონკრეტებს, რომ ვალდებულებებისა და პირობითი ვალდებულებების გარკვეული ტიპების შემთხვევაში, პირმა, რომელიც ფასს 3-ს იყენებს, არა 2018 წლის კონცეპტუალურ საფუძვლებს, არამედ სტანდარტებს ბასს 37 ან ფასს 21. ეს შესწორება რომ არა, პირი ბიზნეს-კომბინაციით გამოწვეულ ისეთ ზოგიერთ ვალდებულებას აღიარებდა, რომლებიც ბასს 37-ის მიხედვით აღიარებას არ ექვემდებარება. ამდენად, უშუალოდ შესყიდვის შემდეგ პირს მოუწევდა ამ ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და იმ სარგებლის აღიარება, რომელიც ეკონომიკურ მოგებას არ ასახავს. შესწორებით აგრეთვე განიმარტა, რომ შემსყიდველმა ბასს 37-ით განსაზღვრული პირობითი აქტივები შესყიდვის თარიღში არ უნდა აღიაროს.

ფასს 9-ის შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საკომისიოები უნდა შევიდეს ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. საკომისიო ან ხარჯები შეიძლება გადაეხადოს ან მესამე მხარეებს ან გამსესხებელს. შესწორების მიხედვით, 10%-იან ტესტში მესამე მხარეებისათვის გადახდილი ხარჯები ან საკომისიოები არ შედის.

ფასს 16-ზე დართული საილუსტრაციო მაგალითი შეიცვალა და მასში აღარ არის მეიჯარის მიერ იჯარით აღებული ქონების გაუმჯობესებასთან დაკავშირებით განხორციელებული გადახდების ილუსტრაცია. ამ შესწორების მიზანია საიჯარო შეღავათების დამუშავებასთან დაკავშირებული პოტენციური ბუნდოვანების აღმოფხვრა.

ფასს 1 აწესებს შეღავათს, თუ შვილობილი კომპანია ფასს-ებზე გადავა დამფუძნებელზე უფრო გვიან. შვილობილს შეუძლია აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც დამფუძნებლის ფინანსურ ანგარიშგებაში შევიდოდა, საბალანსო ღირებულებით შეაფასოს ფასსზე დამფუძნებლის გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ეს იმ შემთხვევაში ხდება, თუ კორექტირება არ მომხდარა კონსოლიდაციის პროცედურებისათვის და იმ ბიზნეს-კომბინაციის ეფექტებისათვის, რომლითაც დამფუძნებელმა შვილობილი კომპანია შეიძინა. ფასს 1-ის ახალი შესწორებით, პირებს, რომლებიც ამ შეღავათით სარგებლობენ, უფლება აქვთ, ასევე კუმულატიური საკურსო სხვაობები შეაფასონ დამფუძნებლის მიერ ანგარიშგებული თანხების მიხედვით, ფასს-ზე დამფუძნებლის გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორება ამ შეღავათს ასევე განავრცობს კუმულატიურ საკურსო სხვაობებზე, რათა ამით ფასს-ზე პირველად გადამსვლელ პირებს ხარჯები შეუმცირდეს. შესწორება აგრეთვე ვრცელდება მეკავშირე მხარეებსა და ერთობლივ საწარმოებზე, თუ ისინი იმავე შეღავათით სარგებლობენ.

გაუქმდა პირის ვალდებულება, ბასს 41-ით სამართლიანი ღირებულების დადგენისას დაბეგვრისათვის გამოერიცხა ფულადი ნაკადები. შესწორების მიზანია სტანდარტში მოცემულ იმ მოთხოვნასთან შესაბამისობის დადგენა, რომელიც ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების

დისკონტირებას გადასახადის შემდეგ საფუძველზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებათა ზეგავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

კოვიდ-19-თან დაკავშირებული შედეგები ქირაზე - შესწორებები სტანდარტში ფას 16 (გამოცემა 2020 წლის 28 მაისს და ძალაშია 2020 წლის 1 ივნისს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

შესწორებები მოიჯარეებს (თუმცა არა მეიჯარეებს) აძლევს შედეგს ოფციის საშუალებით, რომლის მიხედვით, პირი თავად წყვეტს, არის თუ არა კოვიდ-19-ით გამოწვეული ქირის დათმობა იჯარის მოდიფიცირება. მოიჯარეებს შეუძლიათ ქირის დათმობა აღრიცხონ ისევე, როგორც აღრიცხავდნენ იჯარის მოდიფიკაციის გარეშე. ბევრ შემთხვევაში, ეს გამოიწვევს დათმობის, როგორც ცვლადი საიჯარო გადახდის აღრიცხვას. პრაქტიკული შედეგით მხოლოდ ვრცელდება ქირის დათმობის იმ შემთხვევებზე, რომლებიც პირდაპირ არის გამოწვეული კოვიდ-19-ის პანდემიით და მხოლოდ იმ შემთხვევებში, როდესაც კმაყოფილდება ყველა შემდეგი პირობა: საიჯარო გადახდების ცვლილება იწვევს იჯარის სანაცვლო ანაზღაურების კორექტირებას, თუ მიღებული თანხა არსებითად იგივეა ან ნაკლები უშუალოდ ცვლილებამდე არსებული ანაზღაურება; საიჯარო გადახდების ნებისმიერი ცვლილება მოქმედებს მხოლოდ 2021 წლის 31 ივნისს ან მანამდე განსახორციელებელ გადახდებზე; და იჯარის სხვა პირობებში არსებითი ცვლილება არ მომხდარა.

თუ მოიჯარე გადაწყვიტა, რომელიმე იჯარაზე გამოიყენოს ეს პრაქტიკული შედეგით, მაშინ შედეგით უნდა გავრცელდეს ყველა საიჯარო ხელშეკრულებაზე, რომლებიც მსგავსი მახასიათებლებითა და მსგავსი გარემოებებით ხასიათდება. ბასს 8-ის თანახმად შესწორება გამოიყენება რეტროსპექტიულად, მაგრამ მოიჯარე არ არის ვალდებული, გადააფასოს წინა პერიოდის რიცხვები ან მოიტანოს ნაჩვენები თანხების განმარტება ბასს 8-ის 28(ვ) პუნქტის შესაბამისად. ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებათა ზეგავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, ახალი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მხრიდან ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მასშტაბური ზეგავლენა მოსალოდნელი არ არის.

7 ნაშთები და ტრანზაქციები მეკავშირე მხარეებთან

ერთობლივ კონტროლქვეშ არსებული პირებით წარმოდგენილ მეკავშირე მხარეებთან არსებული ნაშთები მოიცავს:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (შენიშვნა #12)	425	1,378
გაცემული სესხები (მოთიანი) (შენიშვნა #10)	27,705	81,419
გაუფასურების რეზერვი გაცემულ სესხებზე (შენიშვნა #10)	(1,008)	(1,068)
იჯარის ვალდებულებები (შენიშვნა #9)	(208,210)	(17,989)
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები (შენიშვნა #17)	(22,618)	(16,743)
აღებული სესხები (შენიშვნა #15)	(1,250)	(41)

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლების განმავლობაში მეკავშირე მხარეებთან შემოსავლისა და ხარჯების პუნქტები იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	2019	2018
შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან*	6,558	5,117
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	6,558	5,117
მომსახურებათა შესყიდვა**	5,075	17,699
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	5,075	17,699
იჯარის ვალდებულების მოდიფიკაციით მიღებული მოგება	1,006	-
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	1,006	-
გაცემული სესხების თავდაპირველი აღიარებისას მიღებული ზარალი	2,299	-

Handwritten signature

„ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	2,299	-
გაცემული სესხების (აღდგენა)/გაუფასურება	(60)	76
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	(60)	76
საპროცენტო შემოსავალი	2,707	3,673
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	2,707	3,673
საპროცენტო ხარჯი***	13,201	34
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	13,201	34
ხელფასები და სხვა ბენეფიტები	910	1,598
- უმაღლესი ხელმძღვანელობა	910	1,598

* სასტუმროს მომსახურებით მიღებული შემოსავალი ძირითადად წარმოდგენილია შპს „ლიმონი 2009“-ის სტუმართათვის გაწეული მომსახურებით.

**მომსახურებათა შესყიდვა ძირითადად მოიცავს კონსულტაციისა და პროფესიულ მომსახურებას. საოპერაციო იჯარაში 2018 წლის თანხაში ასევე შევიდა ქირა.

***საპროცენტო ხარჯი ძირითადად მოიცავს საპროცენტო ხარჯს იჯარით აღებულ ქონებაზე.

2019 წლისათვის ჯგუფის უმაღლესი მენეჯმენტი მოიცავს ჯგუფის კომპანიების გენერალურ დირექტორებს და თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების გენერალურ მენეჯერებს, აგრეთვე სასტუმროს ბიზნესის დირექტორს (2018: ჯგუფში შემავალი კომპანიების გენერალური დირექტორები და თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების გენერალური მენეჯერები).

8 ძირითადი საშუალებები

მოძრაობა ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონებისა და არამატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში იყო:

	შენიშნა- ნაგებობები	იჯარით აღებული ქონების გაუმჯობესება	აქსესუარები	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>				
თვითღირებულება 1 იანვარი 2018	-	8,281	7,027	15,308
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(5,246)	(3,153)	(8,399)
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარი 2018	-	3,035	3,874	6,909
დამატება	17,613	1,439	880	19,932
წლის ცვეთა და ამორტიზაცია	(220)	(1,028)	(1,806)	(3,054)
თვითღირებულება 31 დეკემბერი 2018	17,613	9,720	7,907	35,240
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	(220)	(6,274)	(4,959)	(11,453)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2018	17,393	3,446	2,948	23,787
დამატება	-	2,721	79	2,800
მთლიანი ნაშთიდან გამოყენების უფლების მატარებელ აქტივებად რეკლასიფიკაცია	(17,613)	-	-	(17,613)
წლის ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(1,523)	(831)	(2,354)
გამოყენების უფლების მატარებელ	220	-	-	220

Handwritten signature in blue ink.

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

აქტივებზე დაგროვილი ცვეთის
რეკლასიფიკაცია

თვითღირებულება 31 დეკემბერი 2019	-	12,441	7,986	20,427
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(7,797)	(5,790)	(13,587)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2019	-	4,644	2,196	6,840

9 გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივი და საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული სასტუმროს შენობები. საიჯარო ხელშეკრულება ფიქსირებული, 49 წლიანი პერიოდებითაა გაფორმებული, განახლების ოფციის გარეშე. 2018 წლის 31 დეკემბრამდე ძირითადი საშუალებების იჯარები კლასიფიცირდებოდა როგორც საოპერაციო და ფინანსური იჯარები. 2019 წლის 1 იანვრიდან მოყოლებული იჯარები აღიარდება როგორც გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივი და შესაბამისი ვალდებულება იმ თარიღიდან მოყოლებული, როდესაც იჯარით აღებული აქტივი ჯგუფს გამოსაყენებლად გადაეცემა.

ათასობით ქართულ ლარში	შენობა-ნაგებობები	მიწა	სულ
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარი 2019	195,002	655	195,657
დარიცხული ცვეთა	(5,620)	(109)	(5,729)
იჯარის მოდიფიკაციის ეფექტი	318	-	318
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2019	189,700	546	190,246

ჯგუფმა საიჯარო ვალდებულებები აღიარა შემდეგი სახით:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
მოკლევადიანი საიჯარო ვალდებულებები	1,761	1,258
გრძელვადიანი საიჯარო ვალდებულებები	206,449	194,995
სულ საიჯარო ვალდებულებები	208,210	196,253

2019 წელს ფინანსურ ხარჯებში შესულმა საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 16,067 ათასი ლარი.

10 გაცემული სესხები

ათასობით ქართულ ლარში	ვალუტა	დაფარვის წელი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2019 საბალანსო ღირებულება	31 დეკემბერი 2018 საბალანსო ღირებულება
დაკავშირებულ მხარეებზე	GEL	2019/2020	11.3% - 15%	114	1,157
დაკავშირებულ მხარეებზე	USD	2022/2025	10% - 14%	26,583	79,194
მიმდინარე გრძელვადიანი				114	64,108
				26,583	16,243
სულ				26,697	80,351

იხილეთ შენიშვნა - 1

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში განმარტებულია საკრედიტო ზარალის რეზერვისა და ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილება საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან ბოლომდე:

	საკრედიტო ზარალის რეზერვი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	1-ელი ეტაპი (12 თვანი მსზ) ათასობით ქართულ ლარში	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ- თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ- გაუარესებულისათვის)	სულ	1-ელი ეტაპი (12 თვანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ- თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ- გაუარესებულისათვის)	სულ
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები								
1 იანვარი 2019	928	140	-	1,068	80,718	701	-	81,419
მოდრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტით:								
ახალი წარმოშობი ლი ან შესყიდული	8	-	-	8	8,194	-	-	8,194
დაფარვა	(112)	(47)	-	(159)	(65,646)	(353)	-	(65,999)
ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	80	11	-	91	2,650	57	-	2,707
სულ მოდრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტით	(24)	(36)	-	(60)	(54,802)	(296)	-	(55,098)
მოდრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტის გარეშე:								
სავალუტო და სხვა ცვლილებებ ი	-	-	-	-	1,384	-	-	1,384
31 დეკემბერი 2019	904	104	-	1,008	27,300	405	-	27,705

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში განმარტებულია საკრედიტო ზარალის რეზერვისა და ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილება 2018 წლის დასაწყისიდან ბოლომდე:

თბილისი

„გეორგიან პოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

	საკრედიტო ზარალის რეზერვი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება				სულ
	1-ელი ეტაპი (12 თვანი მსზ) ათასობით ქართულ ლარში	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ- თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ- გაუარესებულისათვის)	სულ	1-ელი ეტაპი (12 თვანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ- თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ- გაუარესებულისათვის)	სულ	
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები									
1 იანვარი 2018	1,012	129	-	1,141	86,384	640	-	87,024	
მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტით:									
ახალი წარმოშობი ლი ან შესყიდული	-	-	-	-	263		-	263	
დაფარვა	(12)	-	-	(12)	(12,455)	-	-	(12,455)	
ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	76	12	-	88	6,879	61	-	6,940	
სულ მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტით	64	12	-	76	(5,313)	61	-	(5,252)	
მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტის გარეშე:									
სავალუტო და სხვა ცვლილებები	(149)	-	-	(149)	(353)	-	-	(353)	
31 დეკემბერი 2019	927	141	-	1,068	80,718	701	-	81,419	

პერიოდის განმავლობაში აღიარებული სესხების საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ზემოქმედებს რამდენიმე ფაქტორი. მსზ შეფასება განმარტებულია შენიშვნაში #22. ქვემოთ აღწერილია ცხრილში მოცემული ძირითადი ცვლილებები:

- პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ახალი ფინანსური ინსტრუმენტების დამატებითი რეზერვი;

Handwritten signature

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

- დისკონტირების დაბრუნება დროის გასვლის გამო, რადგან მსზ მიმდინარე ღირებულებით ფასდება; და
- უცხოურ ვალუტაში კონვერტირება სხვა ვალუტებში დენომინირებული აქტივების შემთხვევაში და სხვა მოძრაობები.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხულ იმ საკრედიტო რისკის გამოვლინებათა ანალიზი, რომელთათვისაც მოხდა მსზ რეზერვის აღიარება. სესხების საბალანსო ღირებულებები აგრეთვე წარმოადგენს ჯგუფის მაქსიმალურ საკრედიტო რისკგამოვლინებას ამ სესხებზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2019 წლის 31 დეკემბერს:

	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ-თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>				
<i>მკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები</i>				
- ძალიან კარგი	27,300	-	-	27,300
- დამაკმაყოფილებელი	-	405	-	405
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	27,300	405	-	27,705
საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(904)	(104)	-	(1,008)
საბალანსო ღირებულება	26,396	301	-	26,697

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2018 წლის 31 დეკემბერს:

	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ-თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>				
<i>მკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები</i>				
- ძალიან კარგი	80,718	-	-	80,718
- დამაკმაყოფილებელი	-	701	-	701
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	80,718	701	-	81,419
საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(927)	(141)	-	(1,068)
საბალანსო ღირებულება	79,791	560	-	80,351

საკრედიტო რისკის სკალის თითოეულ ხარისხს ენიჭება კრედიტუნარიანობის კონკრეტული დონე:

- ძალიან კარგი - ძლიერი საკრედიტო ხარისხი დაბალი მოსალოდნელი საკრედიტო რისკით;
- დამაკმაყოფილებელი - ზომიერი საკრედიტო ხარისხი დამაკმაყოფილებელი მოსალოდნელი საკრედიტო რისკით.

Handwritten signature/initials in blue ink.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არც ერთი სესხი არ იყო უზრუნველყოფილი ან ვადაგადაცილებული (2018: არც ერთი).

11 მარაგები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
საკვები და სასმელები	1,039	1,369
სასტუმროს მომსახურების მასალები	714	542
სხვა	509	535
სულ მარაგები	2,262	2,446

წლის განმავლობაში გამოყენებულ მასალებად სასტუმროს საოპერაციო ხარჯებში (შენიშვნა #19) აღიარებული მარაგების მოხმარებამ შეადგინა 4,482 ათასი ლარი (31 დეკემბერი 2018: 5,015 ათასი ლარი).

12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო მოთხოვნები	2,126	2,442
გადახდილი ავანსები	1,454	908
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	359	177
გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგების რეზერვი	(134)	(84)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	3,805	3,443

ჯგუფი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ზარალის რეზერვის საფუძველზე, იყენებს ფასს 9-ით გათვალისწინებულ გამარტივებულ მიდგომას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფდა მსგავსი საკრედიტო რისკის მახასიათებლებისა და ვადაგადაცილებული დღეების რაოდენობის მიხედვით.

მოსალოდნელი ზარალის დონე ეფუძნება 2018 წლის 31 დეკემბრამდე ან ამავე წლის 1 იანვრამდე 18 თვიანი პერიოდის განმავლობაში გადახდის პროფილებს და ამავე პერიოდში გაწეულ შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს. ისტორიული ზარალის დონე კორექტირებულია და ასახავს მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციას იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების თაობაზე, რომლებიც ზეგავლენას ახდენს კლიენტების უნარზე, დაფარონ მოთხოვნა. ჯგუფის დასკვნით, ყველაზე მართებული ფაქტორებია მშპ და ნომინალური ეფექტური გაცვლითი კურსი და შესაბამისად აკორექტირებს ისტორიული ზარალის დონეს ამ ფაქტორებში მოსალოდნელი ცვლილებების საფუძველზე.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის რეზერვი განისაზღვრება ინდივიდუალურად, აგრეთვე ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილი რეზერვირების რეზერვის შესაბამისად, რომელიც ეფუძნება ვადაგადაცილებული დღეების რაოდენობას და კორექტირებულია საპროგნოზო ინფორმაციის მიხედვით.

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

მთლიანი ღირებულების %	ზარალის დონე	მთლიანი საბალანსო ღირებულ ება	მსზ არსებობის მანძილზე
სავაჭრო მოთხოვნები			
- მიმდინარე	0%	1,871	-
- 30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილება	10%	66	7
- 30-60 დღე ვადაგადაცილება	30%	55	16
- 61-90 დღე ვადაგადაცილება	50%	46	23
- 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	100%	88	88
სულ სავაჭრო მოთხოვნები (მთლიანი საბალანსო ღირებულება)		2,126	134
საკრედიტო ზარალის რეზერვი		(134)	-
სულ სავაჭრო მოთხოვნები კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (საბალანსო ღირებულება)		1,992	134

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ახსნილია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის ცვლილება გამარტივებული მსზ მოდელით 2019 წლის პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

ათასობით ქართულ ლარში	საკრედიტო ზარალის რეზერვი	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები		
ნაშთი 1 იანვარი 2019	84	84
ახალი წარმოშობილი ან შესყიდული სხვა მოძრაობა	75 (8)	75 (8)
სულ საკრედიტო ზარალის რეზერვის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	67	67
ჩამოწერა	(17)	(17)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2019	134	134

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ახსნილია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის ცვლილება გამარტივებული მსზ მოდელით 2018 წლის პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

ათასობით ქართულ ლარში	საკრედიტო ზარალის რეზერვი	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები		
ნაშთი 1 იანვარი 2018	54	54
ახალი წარმოშობილი ან შესყიდული სხვა მოძრაობა	85 (43)	85 (43)
სულ საკრედიტო ზარალის რეზერვის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	42	42
ჩამოწერა	(12)	(12)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2018	84	84 31

ი. თ. ჯგერაძე

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

ათასობით ქართულ ლარში	საკრედიტო ზარალის რეზერვი	სულ
-----------------------	---------------------------------	-----

13 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ნაღდი ფული სალაროში	105	189
ნაღდი ფული ტრანზიტში	59	61
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	10,266	11,127
სულ	10,430	11,377

მოთხოვნამდე მისაღები საბანკო ნაშთები განთავსებულია ბანკებში, რომელთაც აქვთ „ფიტის“ „BB-“ რეიტინგი.

პერიოდის ბოლოს ფლობილი ნაღდი ფულის დენომინაცია:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აშშ დოლარი	6,923	5,163
ქართული ლარი	3,436	6,131
სხვა	71	83
სულ	10,430	11,377

14 საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის დაფუძნების დოკუმენტაციაში მითითებული კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას.

2019 წელს ჯგუფმა გამოაცხადა აქციონერებზე გასაცემი დივიდენდები 4,248 ათასი ლარის ოდენობით (2018: 1,907 ლარი).

15 აღებული სესხები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
გრძელვადიანი		
დაკავშირებული მხარეებიდან აღებული სესხები	1,175	-
ფინანსური ინსტიტუტებიდან აღებული სესხები	-	-
სულ სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	1,175	-
მიმდინარე		
მეკავშირე მხარეებისგან აღებული სესხები	75	-
ფინანსური ინსტიტუტებიდან აღებული სესხები	-	51,765

Handwritten signature

„ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

სულ სესხების მიმდინარე ნაწილი	75	51,765
სულ	1,250	51,765

16 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შედარება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური საქმიანობით წარმოშობილი ვალდებულებების ანალიზი და ჯგუფის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების მოძრაობა თითოეულ წარმოდგენილ პერიოდში. ამ ვალდებულებებში შედის ის პუნქტები, რომლებიც ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში შესულია ფინანსურ საქმიანობაში.

ათასობით ქართულ ლარში	აღებული სესხები	საიჯარო ვალდებულებები
ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობიდან 1 იანვარი 2018	57,220	-
ფულადი ნაკადები გადახდილი პროცენტის გარდა	(6,822)	(61)
დარიცხული პროცენტი	4,352	766
პროცენტის გადახდა	(4,795)	(766)
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	152	-
ვალუტის გაცვლით გამოწვეული კორექტირებები	1,658	433
სხვა არაფულადი ცვლილებები	-	17,617
ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობიდან 31 დეკემბერი 2018	51,765	17,989
ახალი სტანდარტების მიღება	-	178,264
ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობიდან 1 იანვარი 2019	51,765	196,253
ფულადი ნაკადები გადახდილი პროცენტის გარდა	(50,072)	(1,588)
დარიცხული პროცენტი	376	16,067
პროცენტის გადახდა	(493)	(16,067)
იჯარის მოდიფიკაციის ეფექტი	-	(688)
სავალუტო ზარალი	(326)	14,233
ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობიდან 31 დეკემბერი 2018	1,250	208,210

17 სავაჭრო და სხვა გადასახდელები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო გადასახდელები	22,031	19,125
დარიცხული ვალდებულებები	437	317
სულ ფინანსური ვალდებულებები	22,468	19,442
მიღებული ავანსები	878	555
დარიცხული თანამშრომელთა ბენეფიტები	292	465
წმინდა საგადასახადო ვალდებულება	-	494

Handwritten signature

სულ სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	23,638	20,956
-----------------------------------	--------	--------

19,265 ათასი ლარის ოდენობის (2018: 20,809 ათასი ლარი) სავაჭრო გადასახდელები დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში.

18 შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან

ათასობით ქართულ ლარში	2019	2018
შემოსავალი ნომრებიდან და საკონფერენციო დარბაზებიდან	37,212	37,071
საკვებისა და სასმელის გაყიდვა	16,151	19,048
შემოსავალი სპადან	1,907	1,820
შემოსავალი ღონისძიებებიდან	935	809
სხვა	1,567	1,460
სულ შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან	57,772	60,208

სხვადასხვა გეოგრაფიულ ლოკაციებზე მიღებული შემოსავალი იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	2019	2018
თბილისის სასტუმროს შემოსავალი მომსახურებიდან	42,675	46,746
ბათუმის სასტუმროს შემოსავალი მომსახურებიდან	15,097	13,462
სულ შემოსავალი	57,772	60,208

შემოსავლის აღიარების დრო იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	2019	2018
დროის მომენტში	16,151	19,048
დროის განმავლობაში	41,621	41,160
სულ შემოსავალი	57,772	60,208

19 სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები

ათასობით ქართულ ლარში	2019	2018
სასტუმროს მართვის საკომისიო*	5,052	5,269
პროფესიული მომსახურების ანაზღაურება	5,049	2,099
მარაგების მოხმარება	4,482	5,015
მარაგები	2,894	3,266
კომუნალური ხარჯები	2,178	2,223
ბანკის და სხვა საკომისიოები	2,009	1,971
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,161	1,041
მარკეტინგული ხარჯები	760	345
დაცვის ხარჯები	654	724
კონტრაქტორის საკომისიო	599	641
ღონისძიებათა ორგანიზების ხარჯები	183	-
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	150	1,179

Handwritten signature

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

საგადასახადო კრედიტი საგადასახადო შემოწმების გამო სხვა	(547) 2,033	- 1,899
სულ სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები	26,657	25,672

* სასტუმროს ოპერაციების მართვისათვის, ჯგუფში შემავალი პირები „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედს“ ყოველწლიურად უხდიან მართვის საფასურს. მართვის საფასური ცვლადია და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით.

პროფესიული მომსახურების ხარჯი მოიცავს 222 ათას ლარს (2018: 170 ათასი) - რაც არის აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურების საფასურს. ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

20 წმინდა ფინანსური ხარჯები

ათასობით ქართულ ლარში	2019	2018
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	2,707	3,845
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ანგარიშებზე	207	184
გაცვლითი კურსის ცვლილებით მიღებული მოგება/(ზარალი)	-	324
იჯარის ვალდებულების მოდიფიკაციით მიღებული შემოსავალი	1,006	-
ფინანსური შემოსავალი	3,920	4,353
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზებული ღირებულებით ასახულ ფინანსურ ვალდებულებებზე	(376)	(5,274)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	(16,067)	-
ზარალი გაცემული სესხების თავდაპირველი აღიარებისას	(2,299)	-
საკურსო ზარალი, წმინდა	(11,301)	-
ფინანსური ხარჯი	(30,043)	(5,274)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი	(26,123)	(921)

21 პირობითი ვალდებულებები

სამართლებრივი დავები. დროდადრო, ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, ჯგუფი იღებს გარკვეულ საჩივრებს. საკუთარი პროგნოზებისა და შიდა და გარე პროფესიული კონსულტაციის საფუძველზე, მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ საჩივრებთან დაკავშირებით კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული რეზერვების გარდა მასშტაბური დანაკარგები მოსალოდნელი არ არის.

საკონტრაქტო და პირობითი ვალდებულებები - იჯარა. ჯგუფში შემავალ პირებს შპს „მედეა ოპერეიტინგ კომპანისთან“ (ბათუმის სასტუმროს შენობა) და სს „ნიუ ჰოტელთან“ (თბილისის სასტუმროს შენობა) გაფორმებული აქვს კომერციული საიჯარო შეთანხმებები. იჯარა 49 წლის ვადითაა გაფორმებული, ხელშეკრულებაში განახლების ოფციის გარეშე. ხელშეკრულებები დენომინირებულია აშშ დოლარში.

Handwritten signature

არაგაუქმებადი საოპერაციო იჯარებით მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდებია:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018
არა უგვიანეს 1 წლისა	14,112
1 წლის შემდეგ და არა უგვიანეს 5 წლისა	56,591
5 წლის შემდეგ	565,475
სულ	636,178

22 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფის შიგნით რისკის მართვის ფუნქცია ხორციელდება ფინანსურ რისკებზე (საკრედიტო, საბაზრო და ლიკვიდობის რისკები), საოპერაციო რისკებზე და სამართლებრივ რისკებზე. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის მთავარი ამოცანებია რისკის ფარგლების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ პოტენციური ზარალი აღნიშნულ ფარგლებში დარჩეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკის მართვის ფუნქციის მიზანია შიდა პოლიტიკებისა და პროცედურების სათანადოდ ფუნქციონირების უზრუნველყოფა, რათა ამით მოხდეს საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების მინიმუმამდე შემცირება.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფზე მოქმედებს საკრედიტო რისკი, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოიწვევს მეორე მხარის ფინანსურ ზარალს. საკრედიტო რისკგამოვლინება ჩნდება ჯგუფის მიერ კონტრაგენტებისათვის მომსახურების საკრედიტო პირობებით გაყიდვისა და სხვა ტრანზაქციების შედეგად, რომლებიც ფინანსურ აქტივებს წარმოშობს.

ჯგუფის მაქსიმალური საკრედიტო რისკგამოვლინება აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოცემული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი არის ჯგუფის ბიზნესზე მოქმედი ერთერთი უმსხვილესი რისკი; ამდენად, მენეჯმენტი ყურადღებით მართავს საკრედიტო რისკის გამოვლინებას.

საკრედიტო რისკის შეფასება მისი მართვის მიზნით რთული პროცესია და მოდელის გამოყენებას გულისხმობს, რადგან რისკი ვარირებს ბაზრის პირობების, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებისა და დროის გასვლის შესაბამისად. აქტივების პორტფელის საკრედიტო რისკის შეფასება აგრეთვე მოიცავს დეფოლტის ალბათობის, შესაბამისი ზარალის კოეფიციენტებისა და კონტრაგენტებს შორის დეფოლტების კორელაციის გაანგარიშებას.

რისკის ლიმიტები. ჯგუფი საკრედიტო რისკის სტრუქტურიზებას ახდენს კონტრაგენტებთან მიმართებაში მისაღები რისკის ოდენობებზე ლიმიტების დაწესებით, რომელთაც მენეჯმენტი რეგულარულად ამტკიცებს. კონტრაგენტების ამგვარი რისკები ყურადღებიან მონიტორინგს ექვემდებარება და პერიოდულად გადაიხედება.

საკრედიტო ლიმიტს აანალიზებს და ამტკიცებს მენეჯმენტი. საკრედიტო რისკგამოვლინების მონიტორინგის მიზნით იქმნება რეგულარული მოხსენებები, რომლებიც კლიენტების ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზს ეფუძნება. ნებისმიერი ინტერაქცია ისეთ კლიენტებთან, რომელთა საკრედიტო ხარისხი უარესდება, მოეხსენება მენეჯმენტს, რომელიც საკითხს ამოწმებს. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ამოწმებს კონტრაგენტების მაჩვენებლებს და რეაგირებას ახდენს ვადაგადაცილებულ ბალანსებზე.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (მსზ) შეფასება. მსზ არის ფულის მომავალი დეფიციტის მიმდინარე ღირებულების ალბათობაზე შეწონილი გაანგარიშება (ანუ საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, სადაც შეწონვის კოეფიციენტად გამოიყენება მოცემულ პერიოდში დეფოლტის შესაბამისი რისკები). მსზ შეფასება მიუკერძოებელია და დგინდება შესაძლო შედეგების მთელი

Handwritten signature

სპექტრის შეფასებით. მსზ შეფასება ეფუძნება ჯგუფში გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: დეფოლტის ალბათობა, რისკგამოვლინება დეფოლტისას (რგდ), ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (ზდშ) და დისკონტირების განაკვეთი.

რგდ არის მომავალი დეფოლტის თარიღში რისკგამოვლინების გაანგარიშება, რომელშიც მხედველობაში მიიღება საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ რისკგამოვლინებაში მოსალოდნელი ცვლილებები, მათ შორის, ძირითადი თანხისა და პროცენტის დაფარვა და მოზიდული სესხების მოსალოდნელი მიღება. დეფოლტის ალბათობა არის იმის გაანგარიშება, თუ რამდენად სავარაუდოა მოცემულ პერიოდში დეფოლტის დადგომა. ზდშ არის დეფოლტის შემთხვევაში წარმოშობილი ზარალის გაანგარიშება. ის ეფუძნება სხვაობას მისაღებ სახელშეკრულებო ნაკადებსა და იმ ფულად ნაკადებს შორის, რომლის მიღებასაც გამსესხებელი ვარაუდობს, მათ შორის, უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც რგდ-ის პროცენტული წილი. მოსალოდნელი ზარალი მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. დისკონტირების განაკვეთად გამოიყენება ფინანსური ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (ესგ) ან მასთან მიახლოებული განაკვეთი.

მენეჯმენტი ახდენს *არსებობის მანძილზე მსზ*-ის მოდელირებას, ანუ იმ ზარალის მოდელირებას, რომელიც მიიღებოდა ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი ვადის მანძილზე ყველა შესაძლო დეფოლტის ხდომილებიდან. 12-თვიანი მსზ წარმოადგენს ფინანსურ ინსტრუმენტზე არსებობის მსზ-ის იმ ნაწილს, რაც მიიღებოდა დეფოლტის ხდომილებებიდან საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში ან ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, თუ ის ერთ წელიწადზე ნაკლებია.

მსზ, რომელიც მენეჯმენტმა შეაფასა წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, არის დროის ერთ მომენტში გაკეთებული შეფასება და არა ციკლიური შეფასება, რომელიც რეგულირების მიზნებისათვის კთდება. ამ შეფასებაში გამოყენებულია საპროგნოზო ინფორმაცია, ანუ მსზ ასახავს საკრედიტო რისკზე მოქმედი ძირითადი მაკროეკონომიკური ცვლადების ალბათობაზე შეწონილ განვითარებას.

დეფოლტის ალბათობის შესაფასებლად ჯგუფი დეფოლტს განსაზღვრავს როგორც სიტუაციას, რომლის დროს რისკგამოვლინება აკმაყოფილებს ერთ ან მეტ შემდეგ კრიტერიუმს:

- ვადაგადაცილება მსესხებლის სახელშეკრულებო გადახდებზე 90 დღეზე მეტია;
- მსესხებელი აკმაყოფილებს გადახდის ნაკლებად მოსალოდნელობის კრიტერიუმებს:
 - მსესხებელი გარდაიცვალა;
 - მსესხებელი გადახდისუუნაროა; და
 - სავარაუდო ხდება, რომ მსესხებელი დაიწყებს გაკოტრების პროცესს.

განმარტების მიზნებისათვის, ჯგუფმა სრულად მიუსადაგა დეფოლტის განსაზღვრება კრედიტგაუარესებული აქტივების განსაზღვრებას. დეფოლტის ზემოთ მოცემული განსაზღვრება ვრცელდება ჯგუფის ყველა ტიპის ფინანსურ აქტივზე.

ჯგუფი თვლის, რომ ფინანსურმა ინსტრუმენტმა განიცადა სრსზ, როდესაც კმაყოფილდება ერთი ან მეტი შემდეგი რაოდენობრივი, ხარისხობრივი ან სარეზერვო კრიტერიუმი:

იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხებისა და კორპორაციული კლიენტების მიერ გამოშვებული ობლიგაციების შემთხვევაში:

- 30 დღიანი ვადაგადაცილება;
- რისკის ხარისხი - „საგანგებო მონიტორინგი“;
- დეფოლტის ალბათობის გაზრდა 2.5-ჯერ

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისა და საკონტრაქტო აქტივების შემთხვევაში:

- 30 დღიანი ვადაგადაცილება

ჯგუფში მოქმედებს მსზ შეფასების ორი მიდგომა: (1) ინდივიდუალური შეფასება; (2) შეფასება პორტფელის ფარგლებში.

მსზ-ის ინდივიდუალური შეფასება ხდება სხვადასხვა შესაძლო შედეგის შემთხვევაში საკრედიტო ზარალის შეწონვით თითოეული შედეგის ალბათობაზე. ჯგუფი თითო შეფასებულ სესხზე სულ მცირე ორ შესაძლო შედეგს განსაზღვრავს, რომელთაგან ერთი საკრედიტო ზარალს იწვევს, თუნდაც ასეთი სცენარის ალბათობა ძალზე დაბალი იყოს.

პორტფელის ფარგლებში შეფასებისას ჯგუფი ადგენს რისკგამოვლინებათა ეტაპებს და ჯგუფურად ზომავს ზარალის რეზერვს. რისკგამოვლინებები ანალიზდება სეგმენტებად, რომლებიც დგინდება საკრედიტო რისკის საერთო მახასიათებლებით ისე, რომ ერთ ჯგუფში მოქცეულ რისკგამოვლინებებს ჰომოგენური ან მსგავსი რისკები ჰქონდეს.

საზოგადოდ, მსზ არის საკრედიტო რისკის შემდეგი პარამეტრების ნამრავლების ჯამი: რგდ, დეფოლტის ალბათობა და ზდშ, რომლებიც განიმარტება ზემოთ აღწერილი სახით. ჯამი შემდეგ მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირდება ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. მსზ დგინდება თითოეული მომავალი წლისათვის ყოველი ინდივიდუალური რისკგამოვლინების არსებობის პერიოდის განმავლობაში საკრედიტო რისკის პარამეტრების (რგდ, დეფოლტის ალბათობა და ზდშ) პროგნოზირებით. ეს სამი კომპონენტი ერთმანეთზე მრავლდება და კორექტირდება შენარჩუნების ალბათობაზე (ანუ რისკგამოვლინება დაიფარა ან მან დეფოლტი განიცადა წინა თვეში). ეს არის ფაქტობრივად ყოველი მომავალი პერიოდის მსზ-ის გამოთვლა. მსზ შემდეგ დისკონტირდება უკან, საანგარიშგებო დღემდე და ჯამდება. მსზ-ის გამოთვლისას გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი არის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მასთან მიახლოებული განაკვეთი.

მსზ მოდელში გამოყენებული საპროგნოზო ინფორმაცია. მსზ-ის გამოთვლისას მხედველობაში მიიღება არგუმენტირებული საპროგნოზო ინფორმაცია. ჯგუფმა დაადგინა ის ძირითადი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკის მოვლენებთან და, შესაბამისად, მსზ-თან. ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზს (საბაზისო ეკონომიკური სცენარი) აკეთებს თავად ჯგუფი. პროგნოზი არის მომავალი წლის განმავლობაში მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მოვლენების შეფასება.

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

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულების შეცვლის რისკი. ჯგუფს მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფზე მოქმედი უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკი ბალანსის დღეს:

	31 დეკემბერი 2019			31 დეკემბერი 2018		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ათასობით ქართულ ლარში						
ქართული ლარი	7,398	(3,747)	3,651	9,012	(3,483)	5,529
აშშ დოლარი	31,675	(228,165)	(196,490)	84,955	(85,711)	(756)

„ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

ევრო	46	(16)	30	119	(2)	117
სულ	39,119	(231,928)	(192,809)	94,086	(89,196)	4,890

ზემოთ ნაჩვენები ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. წილობრივი ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ ითვლება მნიშვნელოვანი სავალუტო რისკის გამომწვევ ფაქტორებად.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია მოგებისა და ზარალის, ასევე კაპიტალის მგრძნობელობა ფუნქციონალური ვალუტის გაცვლითი კურსის შესაძლო ცვლილების მიმართ ბალანსის ანგარიშის დღეს, ყველა სხვა ცვლადის მუდმივობის პირობებში:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(19,649)	(76)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით	19,649	76

რისკის გაანგარიშება მოხდა მხოლოდ ჯგუფის შესაბამისი პირის ფუნქციონალური ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი ნაშთებისათვის.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკები. ცხრილში წარმოდგენილია ჯგუფის აქტივებისა და ვალდებულებების ამსახველი მთლიანი თანხები საბალანსო ღირებულებებით, რომლებიც დაყოფილია საკონტრაქტო საპროცენტო განაკვეთის გადაფასებასა და დაფარვის ვადას შორის უადრესი თარიღის მიხედვით.

ათასობით ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე ე და 6 თვემდე	6-12 თვე	12 თვე - 5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2019					
სულ ფინანსური აქტივები	12,359	-	18,262	8,498	39,119
სულ ფინანსური ვალდებულებები	22,608	2,771	596	205,953	231,928
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2019 წლის 31 დეკემბერს	(10,249)	(2,771)	17,666	(197,455)	(192,809)
31 დეკემბერი 2018					
სულ ფინანსური აქტივები	77,843	-	1,815	14,428	94,086
სულ ფინანსური ვალდებულებები	72,369	78	1,238	15,511	89,196
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2018 წლის 31 დეკემბერს	5,474	(78)	577	(1,083)	4,890

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალის მართვისა და საიჯარო გადასახადის გადახდის შედეგად. ეს არის იმის რისკი, რომ ჯგუფს გაუძნელდება ვადადამდგარი ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. ჯგუფის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ გულისხმობს იმის შეძლებისდაგვარად უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ექნება საკმარისი ლიკვიდობა ვადადამდგარი ვალდებულებების დასაფარად როგორც ჩვეულებრივ, აგრეთვე სტრესულ

Handwritten signature

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2019 წლის 31 დეკემბერი

პირობებში და არ დასჭირდება მიუღებელი ზარალის გაწევა ან ჯგუფის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენება.

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დარჩენილი საკონტრაქტო ვადიანობის მიხედვით. ვადიანობის ცხრილში განმარტებული თანხები საკონტრაქტო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია, რომლებიც ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში შესული თანხებისგან განსხვავდება, რადგან ეს უკანასკნელი დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს ეფუძნება.

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათასობით ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 6 თვემდე	6-12 თვე	12 თვე - 5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა	21,642	-	-	-	21,642
გადასახდელები	-	1,010	-	-	1,010
აღებული სესხები	-	946	-	-	946
იჯარის ვალდებულება	819	-	8,299	197,984	208,048
სულ მომავალი გადახდები	22,461	1,956	8,299	197,984	230,700

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათასობით ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 6 თვემდე	6-12 თვე	12 თვე - 5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა	20,956	-	-	-	20,956
გადასახდელები	51,765	-	-	-	51,765
აღებული სესხები	128	78	1,238	16,545	17,989
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	-	13,918	55,674	513,520	583,112
საოპერაციო იჯარა	-	-	-	-	-
სულ მომავალი გადახდები	72,849	13,996	56,912	530,065	673,822

23 კაპიტალის მართვა

ჯგუფის მიერ კაპიტალის მართვის მიზანია ფუნქციონირებადი საწარმოს უნარის შენარჩუნება და ამით აქციონერთა უკუგებისა და სხვა მონაწილეთა ბენეფიციების უზრუნველყოფა, აგრეთვე კაპიტალის ღირებულების შემცირების მიზნით კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირების მიზნით, ჯგუფს შეუძლია დააკორექტიროს აქციონერისათვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი აქციონერს ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიერ მართული კაპიტალის მოცულობა იყო 13,615 ათასი ლარი (2018: 31,332 ათასი ლარი).

24 ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულება ანალიზდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიით, შემდეგნაირად: (1) პირველი დონის მონაცემებია კვოტირებული ფასები (არაკორექტირებული) მსგავსი აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზრებზე; (2) მეორე დონის მონაცემებია შეფასების ტექნიკა, როცა ყველა გამოყენებული მონაცემი დაკვირვებადი პირდაპირ (ანუ ფასები) ან ირიბად (მიღებულია ფასებიდან); და (3) მესამე დონის მონაცემებია ისეთი შეფასებები, რომლებიც დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს არ ეფუძნება (ანუ დაუკვირვებადი მონაცემები). ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიზება იერარქიის მიხედვით მენეჯმენტის შეფასების საგანია. თუ სამართლიანი ღირებულების დასადგენად გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რომლებიც მნიშვნელოვან კორექტირებას მოითხოვს, მაშინ ღირებულება მესამე დონით დგინდება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა ფასდება მთლიანობაში სამართლიანი ღირებულების გაანგარიშებასთან მიმართებაში.

ის აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით არ აისახება, მაგრამ რომელთა სამართლიანი ღირებულების განმარტება სავალდებულოა. ქვემოთ ნაჩვენებია სამართლიანი ღირებულების ანალიზი იერარქიის დონისა და სამართლიანი ღირებულებით არასახული აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების მიხედვით:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2019				31 დეკემბერი 2018			
	1 დონე	2 დონე	3 დონე	საბალანსო ღირებულება	1 დონე	2 დონე	3 დონე	საბალანსო ღირებულება
აქტივები								
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	10,430	-	-	10,430	11,377	-	-	11,377
- გაცემული სესხები	-	-	26,697	26,697	-	-	80,351	80,351
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	1,992	1,992	-	-	2,358	2,358
სულ ფინანსური აქტივები	10,430	-	28,689	39,119	11,377	-	82,709	94,086
ვალდებულებები								
- აღებული სესხები	-	-	1,250	1,250	-	-	51,765	51,765
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური გადასახდელები	-	-	22,031	22,031	-	-	19,125	19,125
სულ ფინანსური ვალდებულებები	-	-	23,281	23,281	-	-	70,890	70,890

25 მოვლენები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ

კოვიდ-19. 2019 წლის ბოლოს ჩინეთიდან გამოჩნდა პირველი ცნობები კოვიდ-19-ის (კორონავირუსის) შესახებ. წლის ბოლოს არსებული მდგომარეობით, ცნობილი იყო, რომ ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციას ეცნობა აქამდე უცნობი ვირუსის შემთხვევების შეზღუდული რაოდენობის შესახებ. 2020 წლის პირველ რამდენიმე თვეში ვირუსი გლობალურად გავრცელდა და მისი უარყოფითი ზემოქმედება გაძლიერდა. მენეჯმენტი აღნიშნულ პანდემიას განიხილავს არაკორექტირებად, ბალანსის უწყისის დახურვის შემდგომ მოვლენად. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების მომენტისათვის აღნიშნული სიტუაცია კვლავაც გრძელდება და ჯგუფის გაყიდვებსა და მიწოდების ქსელზე სერიოზულ ზეგავლენას ახდენს. ჯგუფის მიერ ოპერირებული სასტუმრო რამდენი თვის განმავლობაში დახურული იყო ქვეყანაში გამოცხადებული საგანგებო მდგომარეობის გამო, რამაც სერიოზული ზემოქმედება იქონია ჯგუფის ფინანსურ შედეგებზე. სასტუმრო 2020 წლის 8 ივნისს გაიხსნა და ამ თარიღიდან მოყოლებული დადებით ტენდენციას უჩვენებს. ქვეყანაში არსებული

Handwritten signature

სიტუაციის გამო, ჯგუფი მისდევს და იცავს დაავადებათა კონტროლის ეროვნული ცენტრისა და ჯანდაცვის საერთაშორისო ორგანიზაციების მიერ მოცემულ პროფილაქტიკურ ზომებსა და რეკომენდაციებს. ჯგუფი განაგრძობს პოტენციური ზეგავლენის შესწავლას და ყველა შესაძლო ღონის ზმარობს შესაძლო ეფექტის შესამცირებლად.

26 სააღრიცხვო პოლიტიკები 2019 წლის 1 იანვრამდე

ქვემოთ აღწერილია 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული შესაძარ პერიოდზე მოქმედი სააღრიცხვო პოლიტიკები, რომლებიც ფასს 16-ის მიღების შედეგად შეიცვალა:

საოპერაციო იჯარა. ისეთ იჯარაში, რომელშიც ჯგუფი არის მოიჯარე და ამ იჯარით ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი მეიჯარისგან კომპანიას არ გადაეცემა, მთლიანი საიჯარო გადახდები ირიცხება წლის მოგებაში ან ზარალში წრფივად იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის ის სავალდებულო პერიოდი, რომელშიც მოიჯარე კისრულობს, იჯარით აიღოს აქტივი რაიმე პირობებით და აქვს უფლება, გააგრძელოს აქტივის იჯარა გადახდით ან გადაუხდელოდ, როდესაც იჯარის ვადის დაწყებისას სავარაუდოა, რომ მოიჯარე ამ ოფციას გამოიყენებს.

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2019

1. ჯგუფის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2010 წლის 9 აგვისტოს და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საქართველოში, თბილისში მდებარე „რედისონ ბლუ ჰოტელის“ (თბილისის სასტუმრო) ოპერირებას. 2010 წელს კომპანიამ გრძელვადიანი საოპერაციო საიჯარო ხელშეკრულება გააფორმა ერთობლივ კონტროლქვეშ მყოფ პირზე, სს „ნიუ ჰოტელზე“ და მას „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედი“ მართავს საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების შესაბამისად.

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ 100%-იანი შვილობილი კომპანია, შპს „არგო მენეჯმენტი“ (ერთობლივად „ჯგუფი“) არის 2010 წლის 30 ნოემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. 2011 წელს შპს „არგო მენეჯმენტმა“ გრძელვადიანი საოპერაციო საიჯარო ხელშეკრულება გააფორმა ერთობლივ კონტროლქვეშ მყოფ პირზე, შპს „მედია ოპერეტივინგ კომპანიზე“, იჯარით გადასცა მას საქართველოში, ბათუმში მდებარე სასტუმროს შენობა და გააფორმა მართვის ხელშეკრულება „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედთან“, რომელიც პასუხისმგებელია სასტუმროს ყოველდღიურ ოპერირებაზე ბრენდით „რედისონ ბლუ ბათუმი“ (ბათუმის სასტუმრო). სასტუმრო ფუნქციონირებს 2011 წლის ივლისიდან.

2019 წელს ჯგუფის შემოსავლებმა შეადგინა 57,772 ათასი ლარი, რაც დაახლოებით 4%-ით ნაკლებია 2018 წლის 60,208 ათასი ლარის შემოსავლებზე. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი შემოსავლის 64% მოდის ნომრებისა და საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებაზე, 28% - საკვებისა და სასმელის გაყიდვაზე, ხოლო დანარჩენი 8% სხვა შემოსავალია. 2019 წლის ფინანსური წლის ზარალმა შეადგინა 13,469 ათასი ლარი, ხოლო 2018 წლის მოგება - 3,256 ათასი ლარი.

2. ჯგუფის სამომავლო გეგმები

2020 წელს ჯგუფის მთავარი ფოკუსი იქნება გაყიდვების მოცულობის ზრდა და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესება. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, ზოგადი ზრდის გარდა, განვითარების კონკრეტული გეგმები ჯგუფს არ აქვს.

3. ჯგუფის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2019 წელს ჯგუფს კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

4. ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	GEL 000'	2019	2018	პროგრესის მიზეზი
1	შემოსავალი	57,772	60,208	
2	შემოსავალი საოპერაციო	12,654	4,177	

ჯგუფი „ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტი“
მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2019

	საქმიანობიდან			
	საოპერაციო			
3	მოგება %	21.9%	6.9%	
4	REVPAR*	241	224	
5	AHR**	341	330	

* შემოსავალი პროცენტამდე, გადასახადამდე, ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე. ** შემოსავალი არსებული ოთახებიდან *** საშუალო საათობრივი ღირებულება

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	2019	2018
დაკავებულობა %	70.8%	67%

(i) ურთიერთობა თანამშრომლებთან. ჯგუფში დასაქმებულია 350-370 ადამიანი. ჯგუფს გააჩნია მოწესრიგებული დაქირავების პოლიტიკა და სამსახურში მიიღებიან მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები.

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

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

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

2019 წელს ჯგუფს საკუთარი აქციების შესყიდვა არ განუხორციელებია.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტება

- ბაზარზე წამყვან პოზიციასა და ძლიერ ფინანსურ მაჩვენებლებს რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორი განაპირობებს:
 - მომსახურება და კლიენტების კმაყოფილება – როგორც უკვე აღინიშნა, ჯგუფის მენეჯმენტი დიდ ყურადღებას აქცევს თანამშრომელთა კვალიფიკაციას, რომელთაგან თითოეული კარგად მომზადებული პროფესიონალია;
 - სასტუმროების მართვა – სასტუმროების მენეჯმენტს დარგში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება აქვს და 100 პროცენტით ჩართულია ბიზნესის ყოველდღიურ მართვაში, რაც მას საშუალებას აძლევს, ინფორმირებული და გახსნილი იყოს ბიზნესში ნებისმიერი ცვლილების მიმართ;
 - ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია – ჯგუფმა მოახერხა საქართველოს ბაზარზე ძლიერი ბრენდული სახელის დამკვიდრება. ეს სახელი აღიქმება როგორც ხარისხის, პროფესიონალიზმისა და სათანადო მზრუნველობის სინონიმი.

Handwritten signature

- სასტუმროს ქირის საფასური გამოითვლება როგორც მთლიანი შემოსავლის პროცენტული წილი (26.0% და 22.5% თბილისის და ბათუმის სასტუმროებისათვის, შესაბამისად), არა უმეტეს თბილისის და ბათუმის სასტუმროებისათვის განსაზღვრული, შესაბამისად, 4,000 ათასი აშშ დოლარისა და 1,200 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის მინიმალური საფასურის 113%-ისა. შპს „არგო მენეჯმენტსა“ და შპს „მედეა ოპერეიტინგ კომპანის“ შორის გაფორმებული ზემოაღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულების შესაბამისად, 2019 წელს საიჯარო გადასახადის დარიცხვა არ მომხდარა. იგივე ეხება შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტსა“ და სს „ნიუ ჰოტელს“.
 - სასტუმროს ოპერაციების მართვაზე ჯგუფში შემავალი პირები ყოველწლიურად უზდიან მართვის საფასურს „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედს“. მართვის საფასური ცვლიდა და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით. 2019 წელს მართვის საფასურმა შეადგინა 5,052 ათასი ლარი.
- 8. ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა**

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

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

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

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

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

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

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

ჯგუფს მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები

პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად.

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

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

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

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

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

10. კოვიდ-19-ის ეფექტი ჯგუფზე

ჩვენ ვაკვირდებით კოვიდ-19-ის (კორონავირუსი) პანდემიის გავრცელებასა და მის ამჟამინდელ და სამომავლო პოტენციურ ეფექტს ჯგუფზე. ჩვენი აზრით, პანდემია არის არაკორექტირებადი, ბალანსის უწყისის თარიღის შემდგომი მოვლენა, რომელიც არ ახდენს გავლენას ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ან ამ დღეს დასრულებული წლის განმავლობაში ასახულ აქტივებსა და ვალდებულებებზე.

ჩვენ შევაფასეთ ჯგუფზე პანდემიის პოტენციური ზემოქმედება და ფინანსურ ანგარიშგებაში მოვიყვანეთ ის ინფორმაცია, რომლის მეშვეობითაც აღწერთ როგორც აღნიშნული ბალანსის-შემდგომი მოვლენის არსებობას, აგრეთვე ჯგუფზე მისი პოტენციური ზემოქმედების ჩვენებულ შეფასებას, მათ შორის, 2020 წლისა და შემდგომი ფინანსური შედეგების თვალსაზრისით.

ფინანსურ ანგარიშგებაში განმარტებულია ყველა ჩვენთვის ცნობილი საკითხი, რომელიც დაკავშირებულია ჯგუფის უნართან, ფუნქციონირება გააგრძელოს როგორც უწყვეტმა საწარმომ, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი გარემოება და მოვლენა, მათი ეფექტის შემამცირებელი ფაქტორები და ჯგუფის გეგმები, მათ შორის, კოვიდ-19-ის პოტენციურ შედეგებთან დაკავშირებით. ჯგუფს განზრახული აქვს და ძალუძს უწყვეტ საწარმოდ მუშაობის გასაგრძელებლად საჭირო ყველა ზომის მიღება.

იმისათვის, რათა ჯგუფზე კოვიდ-19-ის ზემოქმედება შენარჩუნებულიყო მინიმალურ დონეზე და ჯგუფს შეძლებოდა უწყვეტ საწარმოდ ფუნქციონირების გაგრძელება, ჯგუფის მენეჯმენტმა პანდემიის დაწყებისთანავე გადადგა შემდეგი ნაბიჯები:

- 2020 წლის მარტიდან ჯგუფში პერსონალის ხარჯები შემცირდა საშუალოდ 50%-ით.
- 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიერ დასაფარი სესხები აღებულია მეკავშირე მხარეებისგან და ითვალისწინებს მათ დაფარვას ვადის გასვლისას. თუმცა ზოგიერთი ამ სესხის ვადა 2020 წლის 31 დეკემბერს გადიოდა, ჯგუფმა კონტრაგენტებთან ხელახლა შეათანხმა სესხების პირობები გადახდის თარიღის უფრო გვიანდელ პერიოდში გადასაწევად. 2020 ფინანსურ წელს არც ძირი თანხისა და არც პროცენტის გადახდა არ მოხდებოდა.

2020 წლის ივლისში ჯგუფმა განაახლა ყოველდღიური ოპერაციები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დარწმუნებულები ვართ, რომ ჯგუფს აქვს როგორც განზრახვა, ასევე უნარი, მიიღოს უწყვეტ საწარმოდ ფუნქციონირების უზრუნველყოფი ყველა ზომა.

ლევან გაჩეჩილაძე
დირექტორი

2020 წლის 9 ოქტომბერი

ნიკოლოზ

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N200826597



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

13.10.2020 8

სანოტარო მოქმედების
დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული
მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ეკატერინე გვანცელაძე

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამზ. 39

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

2 23-07-87

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

10821286202920



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

საქართველო სანოტარო აქტი

ორიათას ოცი წლის ცამეტი ოქტომბერს მე, ნოტარიუსს ეკატერინე გვანცელაძეს, ჩემს სანოტარო ოფისში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამზ. №39ა, პირველი სართული, მომმართა: თარჯიმანმა ირინე აბულაშვილმა, (პირადი №01005000858), რომლის პირადობა ჩემთვის ცნობილია. მისი დიპლომის ასლი ინახება ჩემდამი რწმუნებულ სანოტარო ოფისში. მან მოითხოვა თარგმანზე მისი ხელმოწერის სინამდვილის დამოწმება სანოტარო წესით. მე ნოტარიუსმა გაავფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სიზუსტეზე, რომელმაც დაადასტურა რომ ჯეროვნად იცის ინგლისური ენა და უზრუნველყოფს თარგმანის სიზუსტეს.

I Ms. Ekaterine Gvantseladze, notary public of Tbilisi, with my notary office located in #39a I. Chavchavadze ave., Tbilisi, was approached by Ms. IRINE ABULASHVILI (ID #01005000858) translator the identity of which is familiar to me. The copy of her diploma is kept at my notary office. She requested the notary certification of her signature of the translation. I, the notary warned her about her responsibility for an inaccurate translation. Ms. IRINE ABULASHVILI stated that she has a good command of English and warranted the accuracy of the translation.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდების წესისა და პასუხისმგებლობის ვადების დეტალების შესახებ" (29.12.2011წელი, დადგენილება № 507) 104.0 (ასობით) ლარი - მუხლი 31, პუნქტი 2 (ფერამეტი). ლარი და სამოქმედო რეგისტრაციისათვის - მუხლი 39, თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდების წესისა და პასუხისმგებლობის ვადების დეტალების შესახებ" (29.12.2011წელი, დადგენილება № 507).

ნოტარიუსი

ეკატერინე გვანცელაძე





Handwritten signature and text in Georgian script.

Georgia Hotel Management Group

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

31 December 2019

CONTENTS

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

Notes to the Consolidated Financial Statements

1	The Group and its Operations.....	5
2	Operating Environment of the Group	5
3	Summary of Significant Accounting Policies.....	5
4	Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies.....	14
5	Adoption of New or Revised Standards and Interpretations.....	15
6	New Accounting Pronouncements.....	16
7	Balances and Transactions with Related Parties.....	19
8	Property and Equipment	20
9	Right-of-use Asset and Lease Liabilities.....	20
10	Loans Issued	21
11	Inventories.....	23
12	Trade and Other Receivables	23
13	Cash and Cash Equivalents.....	25
14	Charter Capital	25
15	Loans and Borrowings	25
16	Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities.....	26
17	Trade and Other Payables	26
18	Hotel Service Revenues.....	26
19	Hotel Operating Expenses	27
20	Net Finance Expense	27
21	Contingencies and Commitments	28
22	Financial Risk Management.....	28
23	Management of Capital.....	32
24	Fair Value of Financial Instruments	32
25	Events after the Reporting Period	32
26	Accounting Policies before 1 January 2019.....	33

OTHER INFORMATION - Management Report – Business Overview 2019



Independent Auditor's Report

To the Owners and Management of Georgian Hotel Management LLC

Our opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Georgian Hotel Management LLC (the "Company") and its subsidiary (together - the "Group") as at 31 December 2019, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

What we have audited

The consolidated financial statements comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 December 2019;
- the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated financial statements, which include significant accounting policies and other explanatory information.

Basis for opinion

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

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

Independence

We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code). We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code.

Other information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the Management Report (but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon).

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the Management Report.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement in the Management Report, we are required to report that fact.

We have nothing to report in this regard.

In addition, we are required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing to express an opinion whether certain parts of the Management Report comply with respective regulatory normative acts and to consider whether the Management Report includes the information required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Based on the work undertaken in the course of our audit, in our opinion:

- the information given in the Management Report for the financial year for which the consolidated financial statements are prepared is consistent with the consolidated financial statements;
- the information given in the Management Report complies with the requirements of paragraph 6 of article 7 of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

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

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

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group'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 Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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

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

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated 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 consolidated 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 Group'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 Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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.

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

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

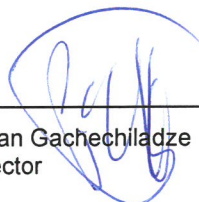
Lasha Janelidze
Lasha Janelidze (Reg.#SARAS-A-562091)

9 October 2020
Tbilisi, Georgia

Georgian Hotel Management Group
Consolidated Statement of Financial Position

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	31 December 2019	31 December 2018
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	8	6,840	23,787
Right-of-use asset	9	190,246	-
Intangible assets		632	638
Loans issued	10	26,583	16,243
Prepayments for non-current assets		5,801	-
Total non-current assets		230,102	40,668
Current assets			
Inventories	11	2,262	2,446
Loans issued	10	114	64,108
Trade and other receivables	12	3,805	3,443
Cash and cash equivalents	13	10,430	11,377
Total current assets		16,611	81,374
TOTAL ASSETS		246,713	122,042
EQUITY			
Charter capital	14	7,704	7,704
Retained earnings		5,911	23,628
TOTAL EQUITY		13,615	31,332
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	15	1,175	-
Lease liabilities	9	206,449	17,783
Total non-current liabilities		207,624	17,783
Current liabilities			
Loans and borrowings	15	75	51,765
Lease liabilities	9	1,761	206
Trade and other payables	17	23,638	20,956
Total current liabilities		25,474	72,927
TOTAL LIABILITIES		233,098	90,710
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		246,713	122,042

Approved for issue and signed on behalf of the Management on 9 October 2020 by:



 Levan Gachechiladze
 Director

Georgian Hotel Management Group
Consolidated Statement of Financial Position

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	31 December 2019	31 December 2018
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	8	6,840	23,787
Right-of-use asset	9	190,246	-
Intangible assets		632	638
Loans issued	10	26,583	16,243
Prepayments for non-current assets		5,801	-
Total non-current assets		230,102	40,668
Current assets			
Inventories	11	2,262	2,446
Loans issued	10	114	64,108
Trade and other receivables	12	3,805	3,443
Cash and cash equivalents	13	10,430	11,377
Total current assets		16,611	81,374
TOTAL ASSETS		246,713	122,042
EQUITY			
Charter capital	14	7,704	7,704
Retained earnings		5,911	23,628
TOTAL EQUITY		13,615	31,332
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	15	1,175	-
Lease liabilities	9	206,449	17,783
Total non-current liabilities		207,624	17,783
Current liabilities			
Loans and borrowings	15	75	51,765
Lease liabilities	9	1,761	206
Trade and other payables	17	23,638	20,956
Total current liabilities		25,474	72,927
TOTAL LIABILITIES		233,098	90,710
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		246,713	122,042

Approved for issue and signed on behalf of the Management on 9 October 2020 by:

Levan Gachechiladze
Director

Georgian Hotel Management Group
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	2019	2018
Hotel service revenues	18	57,772	60,208
Hotel operating expenses	19	(26,657)	(25,672)
Rent expense		-	(16,238)
Wages and other employee benefits		(10,323)	(11,041)
Depreciation and amortisation	8,9	(8,138)	(3,080)
Results from operating activities		12,654	4,177
Net finance expense	20	(26,123)	(921)
(Loss)/profit before income tax		(13,469)	3,256
Income tax expense		-	-
(LOSS)/PROFIT FOR THE YEAR		(13,469)	3,256
Other comprehensive income		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS)/INCOME FOR THE YEAR		(13,469)	3,256

Georgian Hotel Management Group
Consolidated Statement of Changes in Equity

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Charter capital	Unpaid capital	Retained earnings	Total equity
Balance at 1 January 2018	7,704	-	22,279	29,983
Total comprehensive income for the year			3,256	3,256
Dividend declared	-	-	(1,907)	(1,907)
Balance at 31 December 2018	7,704	-	23,628	31,332
Total comprehensive loss for the year	-	-	(13,469)	(13,469)
Dividend declared			(4,248)	(4,248)
Balance at 31 December 2019	7,704	-	5,911	13,615

Georgian Hotel Management Group
Consolidated Statement of Cash Flows

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	2019	2018
Cash flows from operating activities			
(Loss)/income before income tax		(13,469)	3,256
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	8,9	8,138	3,080
Charge for doubtful debt provision	12	67	43
Net finance expense	20	26,123	921
Operating cash flows before working capital changes in:		20,859	7,300
Inventories		184	(150)
Trade receivables		(1,247)	(977)
Trade and other payables		5,012	10,352
Cash flows from operations before income taxes and interest paid		24,808	16,525
Income tax paid		-	(334)
Interest received		9,146	-
Interest paid		(16,560)	(4,795)
Net cash inflow from operating activities		17,394	11,396
Cash flows from investing activities			
Loans issued to related parties	10	(10,493)	(264)
Loan repayments received from related parties	10	57,001	264
Interest received from loans issued	10	59	54
Prepayments for non-current assets		(5,801)	-
Acquisition of property and equipment	8	(2,800)	(2,253)
Acquisition of intangible assets		(49)	(186)
Net cash from/(used in) investing activities		37,917	(2,385)
Cash flows from financing activities			
Dividends paid	14	(4,248)	(1,907)
Proceeds from borrowings	15	1,805	-
Repayment of borrowings	15	(51,877)	(6,822)
Repayment of lease liabilities		(1,589)	-
Net cash used in financing activities		(55,909)	(8,729)
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents		(598)	282
Cash and cash equivalents at 1 January	13	11,377	11,313
Effect of movements in exchange rates on cash and cash equivalents		(349)	(218)
Cash and cash equivalents at 31 December	13	10,430	11,377

1 The Group and its Operations

Georgian Hotel Management LLC (hereinafter “the Company”) was incorporated on 9 August 2010 and is domiciled in Georgia. The Company has been set up as a limited liability company in accordance with Georgian regulations and is registered by Public Registry with identification number: 404385722.

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2019 for the Company and its 100% subsidiary, Argo Management LLC (together referred to as the “Group”).

The Company’s registered office is 1 Rose Revolution Square, 0108, Tbilisi, Georgia.

The Company’s principal activity is the operation of the Radisson Blu Hotel located in Tbilisi, Georgia (the Tbilisi Hotel). The Tbilisi Hotel is owned by New Hotel JSC, entity under common control, and is managed by Rezidor Hotels UK Ltd under an International Management Agreement.

Argo Management LLC is a Georgian limited liability company incorporated on 30 November 2010 under the Laws of Georgia. The principal activity of Argo Management LLC is the operation of the Radisson Blu Hotel located in Batumi, Georgia (the Batumi Hotel). The Batumi Hotel is owned by Medea Operating Company LLC, an entity under common control, and managed by Rezidor Hotels UK Ltd under an International Management Agreement.

As at 31 December 2019, 96% of the Company was owned by SRG Real Estate LLC and 4% was owned by Silk Road Group (Malta) Limited, whereas as at 31 December 2018, the Company was wholly owned by Silk Road Group (Malta) Limited. The Company is ultimately controlled by an individual, Mr. Giorgi Ramishvili.

2 Operating Environment of the Group

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

The future economic direction of Georgia is largely dependent upon the effectiveness of economic, financial and monetary measures undertaken by the Government, together with tax, legal, regulatory and political developments.

Management is unable to predict all developments which could have an impact on the Georgian economy and consequently what effect, if any, they could have on the future financial position of the Group. Management believes it is taking all the necessary measures to support the sustainability and development of the Group’s business.

3 Summary of Significant Accounting Policies

Basis of preparation. These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing under the historical cost convention. Apart from the accounting policy changes resulting from the adoption of IFRS 16, *Leases*, effective from 1 January 2019, these policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated. Refer to Notes 5 and 26. The principal accounting policies applied to leases until 31 December 2018 are presented in Note 26.

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

Presentation currency. All amounts in these consolidated financial statements are presented in Georgian Lari (“GEL”), unless otherwise stated.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

Consolidated financial statements. Subsidiaries are those investees, including structured entities, that the Group controls because the Group (i) has power to direct the relevant activities of the investees that significantly affect their returns, (ii) has exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investees, and (iii) has the ability to use its power over the investees to affect the amount of the investor's returns. The existence and effect of substantive rights, including substantive potential voting rights, are considered when assessing whether the Group has power over another entity.

For a right to be substantive, the holder must have a practical ability to exercise that right when decisions about the direction of the relevant activities of the investee need to be made. The Group may have power over an investee even when it holds less than the majority of the voting power in an investee. In such a case, the Group assesses the size of its voting rights relative to the size and dispersion of holdings of the other vote holders to determine if it has de-facto power over the investee. Protective rights of other investors, such as those that relate to fundamental changes of the investee's activities or apply only in exceptional circumstances, do not prevent the Group from controlling an investee. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group (acquisition date) and are deconsolidated from the date on which control ceases.

The acquisition method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured at their fair values at the acquisition date, irrespective of the extent of any non-controlling interest.

The Group measures non-controlling interest that represents present ownership interest and entitles the holder to a proportionate share of net assets in the event of liquidation on a transaction by transaction basis, either at: (a) fair value, or (b) the non-controlling interest's proportionate share of net assets of the acquiree. Non-controlling interests that are not present ownership interests are measured at fair value.

Goodwill is measured by deducting the net assets of the acquiree from the aggregate of the consideration transferred for the acquiree, the amount of non-controlling interest in the acquiree and the fair value of an interest in the acquiree held immediately before the acquisition date. Any negative amount ("negative goodwill" or a "bargain purchase") is recognised in profit or loss, after management reassesses whether it identified all the assets acquired and all the liabilities and contingent liabilities assumed and reviews the appropriateness of their measurement.

The consideration transferred for the acquiree is measured at the fair value of the assets given up, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed, including the fair value of assets or liabilities from contingent consideration arrangements, but excludes acquisition related costs such as advisory, legal, valuation and similar professional services. Transaction costs related to the acquisition of and incurred for issuing equity instruments are deducted from equity; transaction costs incurred for issuing debt as part of the business combination are deducted from the carrying amount of the debt and all other transaction costs associated with the acquisition are expensed.

Intercompany transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated; unrealised losses are also eliminated unless the cost cannot be recovered. The Company and all of its subsidiaries use uniform accounting policies consistent with the Group's policies.

Financial instruments – key measurement terms. Fair value is 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. The best evidence of fair value is the price in an active market. An active market is one in which transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

Fair value of financial instruments traded in an active market is measured as the product of the quoted price for the individual asset or liability and the number of instruments held by the entity. This is the case even if a market's normal daily trading volume is not sufficient to absorb the quantity held and placing orders to sell the position in a single transaction might affect the quoted price.

Valuation techniques such as discounted cash flow models or models based on recent arm's length transactions or consideration of financial data of the investees are used to measure fair value of certain financial instruments for which external market pricing information is not available. Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on solely observable market data (that is, the measurement requires significant unobservable inputs).

Transaction costs are incremental costs that are directly attributable to the acquisition, issue or disposal of a financial instrument. An incremental cost is one that would not have been incurred if the transaction had not taken place. Transaction costs include fees and commissions paid to agents (including employees acting as selling agents), advisors, brokers and dealers, levies by regulatory agencies and securities exchanges, and transfer taxes and duties. Transaction costs do not include debt premiums or discounts, financing costs or internal administrative or holding costs.

Amortised cost ("AC") is the amount at which the financial instrument was recognised at initial recognition less any principal repayments, plus accrued interest, and for financial assets less any allowance for expected credit losses ("ECL"). Accrued interest includes amortisation of transaction costs deferred at initial recognition and of any premium or discount to the maturity amount using the effective interest method. Accrued interest income and accrued interest expense, including both accrued coupon and amortised discount or premium (including fees deferred at origination, if any), are not presented separately and are included in the carrying values of the related items in the consolidated statement of financial position.

The effective interest method is a method of allocating interest income or interest expense over the relevant period, so as to achieve a constant periodic rate of interest (effective interest rate) on the carrying amount. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts (excluding future credit losses) through the expected life of the financial instrument or a shorter period, if appropriate, to the gross carrying amount of the financial instrument. The effective interest rate discounts cash flows of variable interest instruments to the next interest repricing date, except for the premium or discount which reflects the credit spread over the floating rate specified in the instrument, or other variables that are not reset to market rates. Such premiums or discounts are amortised over the whole expected life of the instrument. The present value calculation includes all fees paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate. For assets that are purchased or originated credit impaired ("POCI") at initial recognition, the effective interest rate is adjusted for credit risk, i.e. it is calculated based on the expected cash flows on initial recognition instead of contractual payments.

Financial instruments – initial recognition. Financial instruments at FVTPL are initially recorded at fair value. All other financial instruments are initially recorded at fair value adjusted for transaction costs. Fair value at initial recognition is best evidenced by the transaction price. A gain or loss on initial recognition is only recorded if there is a difference between fair value and transaction price which can be evidenced by other observable current market transactions in the same instrument or by a valuation technique whose inputs include only data from observable markets. After the initial recognition, an ECL allowance is recognised for financial assets measured at AC and investments in debt instruments measured at FVOCI, resulting in an immediate accounting loss.

Financial assets – classification and subsequent measurement – measurement categories. The Group classifies financial assets in the following measurement categories: FVTPL, FVOCI and AC.

Financial assets – classification and subsequent measurement – business model. The business model reflects how the Group manages the assets in order to generate cash flows – whether the Group's objective is: (i) solely to collect the contractual cash flows from the assets ("hold to collect contractual cash flows"), or (ii) to collect both the contractual cash flows and the cash flows arising from the sale of assets ("hold to collect contractual cash flows and sell") or, if neither of (i) and (ii) is applicable, the financial assets are classified as part of "other" business model and measured at FVTPL.

Business model is determined for a group of assets (on a portfolio level) based on all relevant evidence about the activities that the Group undertakes to achieve the objective set out for the portfolio available at the date of the assessment. Factors considered by the Group in determining the business model include the purpose and composition of a portfolio, past experience on how the cash flows for the respective assets were collected, how risks are assessed and managed, how the assets' performance is assessed and how managers are compensated.

Financial assets – classification and subsequent measurement – cash flow characteristics. Where

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

the business model is to hold assets to collect contractual cash flows or to hold contractual cash flows and sell, the Group assesses whether the cash flows represent solely payments of principal and interest ("SPPI").

Where the contractual terms introduce exposure to risk or volatility that is inconsistent with a basic lending arrangement, the financial asset is classified and measured at FVTPL. The SPPI assessment is performed on initial recognition of an asset and it is not subsequently reassessed.

Financial assets – reclassification. Financial instruments are reclassified only when the business model for managing the portfolio as a whole changes. The reclassification has a prospective effect and takes place from the beginning of the first reporting period that follows after the change in the business model. The entity did not change its business model during the current and comparative period and did not make any reclassifications.

Financial assets impairment – credit loss allowance for ECL. The Group assesses, on a forward-looking basis, the ECL for debt instruments measured at AC and FVOCI and for the exposures arising from loan commitments and financial guarantee contracts, for contract assets. The Group measures ECL and recognises net impairment losses on financial and contract assets at each reporting date. The measurement of ECL reflects: (i) an unbiased and probability weighted amount that is determined by evaluating a range of possible outcomes, (ii) time value of money and (iii) all reasonable and supportable information that is available without undue cost and effort at the end of each reporting period about past events, current conditions and forecasts of future conditions.

The Group applies a three stage model for impairment, based on changes in credit quality since initial recognition. A financial instrument that is not credit-impaired on initial recognition is classified in Stage 1. Financial assets in Stage 1 have their ECL measured at an amount equal to the portion of lifetime ECL that results from default events possible within the next 12 months or until contractual maturity, if shorter ("12 Months ECL"). If the Group identifies a significant increase in credit risk ("SICR") since initial recognition, the asset is transferred to Stage 2 and its ECL is measured based on ECL on a lifetime basis, that is, up until contractual maturity but considering expected prepayments, if any ("Lifetime ECL"). If the Group determines that a financial asset is credit-impaired, the asset is transferred to Stage 3 and its ECL is measured as a Lifetime ECL.

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of last 18 months and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group analyses the macro factors of the country in which it sells its services. As far as all the receivables are from the local clients, the Group analysed Georgian macroeconomic scenarios and corresponding weights based on the NBG's publications. Based on the historical behaviour of the Group's debtors, the Group identified GDP to be the most relevant factor having impact on recoverability of receivables, and accordingly adjusted the historical loss rates based on expected changes in this factor.

Financial assets – write-off. Financial assets are written-off, in whole or in part, when the Group exhausted all practical recovery efforts and has concluded that there is no reasonable expectation of recovery. The write-off represents a derecognition event. The Group may write-off financial assets that are still subject to enforcement activity when the Group seeks to recover amounts that are contractually due, however, there is no reasonable expectation of recovery.

Financial assets - derecognition. The Group derecognises financial assets when (a) the assets are redeemed or the rights to cash flows from the assets otherwise expire or (b) the Group has transferred the rights to the cash flows from the financial assets or entered into a qualifying pass-through arrangement whilst (i) also transferring substantially all the risks and rewards of ownership of the assets or (ii) neither transferring nor retaining substantially all the risks and rewards of ownership but not retaining control. Control is retained if the counterparty does not have the practical ability to sell the asset in its entirety to an unrelated third party without needing to impose additional restrictions on the sale.

Financial assets – modification. The Group sometimes renegotiates or otherwise modifies the contractual terms of the financial assets. The Group assesses whether the modification of contractual cash flows is substantial considering, among other, the following factors: significant change in interest rate, change in the currency denomination, new collateral or credit enhancement that significantly affects the credit risk associated with the asset or a significant extension of a loan when the borrower is not in

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

financial difficulties.

If the modified terms are substantially different, the rights to cash flows from the original asset expire and the Group derecognises the original financial asset and recognises a new asset at its fair value. The date of renegotiation is considered to be the date of initial recognition for subsequent impairment calculation purposes, including determining whether a SICR has occurred. The Group also assesses whether the new loan or debt instrument meets the SPPI criterion. Any difference between the carrying amount of the original asset derecognised and fair value of the new substantially modified asset is recognised in profit or loss, unless the substance of the difference is attributed to a capital transaction with owners.

In a situation where the renegotiation was driven by financial difficulties of the counterparty and inability to make the originally agreed payments, the Group compares the original and revised expected cash flows to assets whether the risks and rewards of the asset are substantially different as a result of the contractual modification. If the risks and rewards do not change, the modified asset is not substantially different from the original asset and the modification does not result in derecognition. The Group recalculates the gross carrying amount by discounting the modified contractual cash flows by the original effective interest rate (or credit-adjusted effective interest rate for POCI financial assets), and recognises a modification gain or loss in profit or loss.

Financial liabilities – measurement categories. Financial liabilities are classified as subsequently measured at AC, except for (i) financial liabilities at FVTPL: this classification is applied to derivatives, financial liabilities held for trading (e.g. short positions in securities), contingent consideration recognised by an acquirer in a business combination and other financial liabilities designated as such at initial recognition and (ii) financial guarantee contracts and loan commitments.

Financial liabilities – derecognition. Financial liabilities are derecognised when they are extinguished (i.e. when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or expires).

Modifications of liabilities that do not result in extinguishment are accounted for as a change in estimate using a cumulative catch up method, with any gain or loss recognised in profit or loss, unless the economic substance of the difference in carrying values is attributed to a capital transaction with owners.

Property, plant and equipment. Property, plant and equipment are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required.

Such cost includes the cost of replacing part of the equipment and borrowing costs for long-term construction projects if the recognition criteria are met. When significant parts of equipment are required to be replaced at intervals, the Group recognises such parts as individual assets with specific useful lives and depreciates them accordingly. Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognised in the carrying amount of the plant and equipment as a replacement if the recognition criteria are satisfied. All other repair and maintenance costs are recognised in statement of comprehensive income as incurred.

An item of property, plant and equipment initially recognised is derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in the statement of comprehensive income when the asset is derecognised.

China, silverware and linen not stored in the warehouse are expensed in the statement of comprehensive income under hotel operating expenses.

Depreciation on items of property and equipment is calculated using the straight-line method to allocate their cost or revalued amounts to their residual values over their estimated useful lives.

	<u>Useful lives in years</u>
Buildings	50
Equipment, furniture and fixtures	5
Leasehold improvement	7

The residual value of an asset is the estimated amount that the Group would currently obtain from disposal of the asset less the estimated costs of disposal, if the asset were already of the age and in the condition expected at the end of its useful life. The residual value of an asset is nil if the Group

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

expects to use the asset until the end of its physical life. The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at each balance sheet date.

Right-of-use assets. The Group leases buildings and land. Contracts may contain both lease and non-lease components. The Group allocates the consideration in the contract to the lease and non-lease components based on their relative stand-alone prices.

Assets arising from a lease are initially measured on a present value basis.

Right-of-use assets are measured at cost comprising the following:

- the amount of the initial measurement of lease liability,
- any lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received,
- any initial direct costs, and
- costs to restore the asset to the conditions required by lease agreements.

Right-of-use assets are generally depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis. Depreciation on the items of the right-of-use assets is calculated using the straight-line method over the lease term as follows:

	<u>Useful lives in years</u>
Buildings	50 years

Intangible assets. Intangible assets acquired separately are measured on initial recognition at cost. Following initial recognition, intangible assets are carried at cost less any accumulated amortisation and accumulated impairment losses.

The useful lives of intangible assets are assessed as finite and are determined as 5 years for all categories of intangible assets. Intangible assets are amortised over the useful economic life and assessed for impairment whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired.

The amortisation period and the amortisation method for an intangible asset with a finite useful life are reviewed at least at the end of each reporting period. Changes in the expected useful life or the expected pattern of consumption of future economic benefits embodied in the asset are considered to modify the amortisation period or method, as appropriate, and are treated as changes in accounting estimates. The amortisation expense on intangible assets with finite lives is recognised in the statement of comprehensive income under depreciation and amortisation expenses that is consistent with the function of the intangible assets.

Gains or losses arising from de-recognition of an intangible asset are measured as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset and are recognised in the statement of profit or loss when the asset is derecognised.

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

Income taxes. Income taxes have been provided for in the consolidated financial statements in accordance with legislation enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

Before 1 January 2017, the income tax charge/(credit) comprised current tax and deferred tax and was recognised in profit or loss for the year, except if it was recognised in other comprehensive income or directly in equity because it related to transactions that were also recognised, in the same or a different period, in other comprehensive income or directly in equity.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

Current tax was the amount expected to be paid to, or recovered from, the taxation authorities in respect of taxable profits or losses for the current and prior periods. Taxable profits or losses were based on estimates if financial statements were authorised prior to filing relevant tax returns.

Deferred income tax was provided using the balance sheet liability method for tax loss carry forwards and temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. In accordance with the initial recognition exemption, deferred taxes were not recorded for temporary differences on initial recognition of an asset or a liability in a transaction other than a business combination if the transaction, when initially recorded, affects neither accounting nor taxable profit. Deferred tax balances were measured at tax rates enacted or substantively enacted at the end of the reporting period, which were expected to apply to the period when the temporary differences reverse or the tax loss carry forwards be utilised.

Deferred tax assets for deductible temporary differences and tax loss carry forwards were recorded only to the extent that it is probable that the temporary difference will reverse in the future and there is sufficient future taxable profit available against which the deductions could be utilised.

Deferred income tax assets and liabilities were offset when there was a legally enforceable right to offset current tax assets against current tax liabilities and when the deferred income taxes assets and liabilities related to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities where there was an intention to settle the balances on a net basis.

On 13 May 2016 the Government of Georgia enacted the changes in the Tax Code of Georgia whereby companies (other than banks, credit unions, insurance companies, microfinance organisations and pawn shops) do not have to pay income tax on their profit earned since 1 January 2017, until that profit is distributed or deemed distributed in a form of dividend.

15 % income tax is payable on gross up value (i.e. net dividends shall be grossed up by withholding tax 5%, if applicable, and divided by 0.85) at the moment of the dividend payment to individuals or to non-resident legal entities. Dividends paid to resident legal entities from the profits earned since 1 January 2017 are tax exempted.

Dividends on earnings accumulated during the period from 1 January 2008 to 1 January 2017 is subject to income tax on grossed up value, reduced by respective tax credit calculated as a share of corporate income tax declared and paid on taxable profits vs total net profits for the same period multiplied to the dividend to be distributed. However tax credit amount should not exceed the actual income tax imposed on dividend distribution.

Income tax arising from distribution of dividends is accounted for as an income tax expense in the period in which dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid. As a results, the Group derecognised all deferred tax assets and liabilities as of 31 December 2016 and accounted the respective impact in the profit and loss in 2016. A contingent income tax liability which would arise upon the payment of dividends is not recognised in the statement of financial position.

In addition to the distribution of dividends, the tax is still payable on expenses or other payments incurred not related to economic activities, free delivery of assets or services and representation costs that exceed the maximum amount determined by the Tax Code of Georgia. All advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime and other certain transactions with such entities as well as loans granted to individuals or non-residents are immediately taxable. Such taxes along with other taxes, net of tax credits claimed on assets or services received in exchange for the advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime or recovery of loans granted to individuals or non-residents, are recorded under Taxes other than on income within operating expenses.

Uncertain tax positions. The Group's uncertain tax positions are reassessed by management at the end of each reporting period. Liabilities are recorded for income tax positions that are determined by management as more likely than not to result in additional taxes being levied if the positions were to be challenged by the tax authorities. The assessment is based on the interpretation of tax laws that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period, and any known court or other rulings on such issues. Liabilities for penalties, interest and taxes other than on income are recognised

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

based on management's best estimate of the expenditure required to settle the obligations at the end of the reporting period. Adjustments for uncertain income tax positions are recorded within the income tax charge.

Value added tax. Output value added tax related to sales is payable to tax authorities on the earlier of (a) collection of receivables from customers or (b) delivery of goods or services to customers. Input VAT is generally recoverable against output VAT upon receipt of the VAT invoice. The tax authorities permit the settlement of VAT on a net basis. Input VAT related to acquisition of Property, Plant and Equipment items are deferred for 5 to 10 years for entities having more than 20% VAT exempted turnover.

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

Cash and cash equivalents. Cash and cash equivalents include cash in hand, deposits held at call with banks with original maturities of three months or less. Cash and cash equivalents are carried at AC because: (i) test, unless they are included in contractual terms such that the feature would apply even if the legislation is they are held for collection of contractual cash flows and those cash flows represent SPPI, and (ii) they are not designated at FVTPL. Features mandated solely by legislation, such as the bail-in legislation in certain countries, do not have an impact on the SPPI subsequently changed. Restricted balances are excluded from cash and cash equivalents for the purposes of the cash flow statement. Balances restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least twelve months after the reporting period are included in other non-current assets.

Inventories. Inventories are recorded at the lower of cost and net realisable value. Cost of inventory is determined on the weighted average basis.

Trade and other payables. Trade payables are accrued when the counterparty performed its obligations under the contract and are carried at amortised cost using the effective interest method.

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

Lease liabilities. Liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the fixed payments for lease, less any lease incentives receivable.

Extension and termination options are included in all leases across the Group. These terms are used to maximise operational flexibility in terms of managing the assets used in the Group's operations. Extension options (or period after termination options) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated). Lease payments to be made under reasonably certain extension options are also included in the measurement of the liability.

The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If that rate cannot be readily determined, which is generally the case for leases of the Group, the Group's incremental borrowing rate is used, being the rate that the Group would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment with similar terms, collateral and conditions.

To determine the incremental borrowing rate, the Group uses publicly available market interest rates, prevailing on the Georgian market.

Lease payments are allocated between principal and finance costs. The finance costs are charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

Payments associated with short-term leases of property and equipment are recognised on a straight-line basis as an expense in profit or loss. Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less.

Foreign currency translation. The Group's functional currency and the Group's presentation currency is the national currency of Georgia, Georgian Lari ("GEL").

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

Monetary assets and liabilities are translated into functional currency at the official exchange rate of the National Bank of Georgia ("NBG") at the respective end of the reporting period. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of the transactions and from the translation of monetary assets and liabilities into each entity's functional currency at year-end official exchange rates of the NBG are recognised in profit or loss as finance income or cost.

As at 31 December 2019, the principal rates of exchange, as determined by the NBG, used for translating foreign currency balances were: US Dollar ("USD") 1 = GEL 2.8677 and Euro ("EUR") 1 = GEL 3.2095 (31 December 2018: USD 1 = GEL 2.6766 and EUR 1 = GEL 3.0701). At present, the Georgian Lari is not a freely convertible currency outside of Georgia.

Revenue recognition. Revenue is income arising in the course of the Group's ordinary activities. Revenue is recognised in the amount of transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring control over promised goods or services to a customer, excluding the amounts collected on behalf of third parties.

Where the contracts include multiple performance obligations, the transaction price is allocated to each separate performance obligation based on the stand-alone selling prices.

Room revenue is recognised when rooms are occupied, based on completed guest nights. Revenue from rent of conference halls is recognised as the services are provided to the customers.

For sales of food and beverages revenue recognition usually occurs upon receipt of product by the customer.

Revenue from other services rendered is recognised in the statement of comprehensive income in the accounting period in which the services are rendered.

Charter capital. The amount of Company's stated charter capital is determined by the Company's shareholders. The changes in the Company's stated capital shall be made only based on the decision of the Company's shareholders.

Excess/(shortage) of the stated charter capital to the value of the actual contribution is recorded as paid-in/(unpaid) capital, respectively. Also, all other cash or in-kind capital contributions, made by the Company's shareholders that were dedicated to increase the Company's capital but were not reflected in the Company's Charter as at balance sheet date, are recognised as paid-in capital.

Employee benefits. Wages, salaries, paid annual leave and sick leave, bonuses, and medical insurance are accrued in the year in which the associated services are rendered by the employees of the Group.

Offsetting financial instruments. Financial assets and liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position only when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts, and there is an intention to either settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously. Such a right of set off (a) must not be contingent on a future event and (b) must be legally enforceable in all of the following circumstances: (i) in the normal course of business, (ii) in the event of default and (iii) in the event of insolvency or bankruptcy.

Provisions for liabilities and charges. Provisions for liabilities and charges are non-financial liabilities of uncertain timing or amount. They are accrued when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made. Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation using a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the obligation. The increase in the provision due to the passage of time is recognised as an interest expense.

Levies and charges, such as taxes other than income tax or regulatory fees based on information related to a period before the obligation to pay arises, are recognised as liabilities when the obligating event that gives rise to pay a levy occurs, as identified by the legislation that triggers the obligation to pay the levy. If a levy is paid before the obligating event, it is recognised as a prepayment.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

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

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

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

Impairment of assets and accounting for provisions. At each balance sheet date the Group assesses whether there is any indication that the recoverable amount of the Group's assets has declined below the carrying value. As at 31 December 2018, the management has considered all relevant internal and external factors and concluded that there is no indicator of impairment and as a result, no impairment test was performed in regard with the Group's non-financial assets.

Initial recognition of related party transactions. In the normal course of business the Group enters into transactions with its related parties. IAS 39 requires initial recognition of financial instruments based on their fair values. Judgement is applied in determining if transactions are priced at market or non-market interest rates, where there is no active market for such transactions. The basis for judgement is pricing for similar types of transactions with unrelated parties and effective interest rate analyses. Terms and conditions of loans issued to related parties are disclosed in Note 10.

Leases and derecognition of financial assets. Management applies judgement to determine if substantially all the significant risks and rewards of ownership of financial assets and lease assets where the Group is a lessor are transferred to counterparties, in particular which risks and rewards are the most significant and what constitutes substantially all risks and rewards.

Discount rates used for determination of lease liabilities. The Group uses its incremental borrowing rate as a base for calculation of the discount rate because the interest rate implicit in the lease cannot be readily determined.

A 10% increase or decrease in discount rate at 31 December 2019 would result in an increase or decrease in lease liabilities of GEL 15,085 thousand (1 January 2019: GEL 13,512 thousand).

ECL measurement. Measurement of ECLs is a significant estimate that involves determination methodology, models and data inputs. Details of ECL measurement methodology are disclosed in Note 22. The following components have a major impact on credit loss allowance: definition of default, SICR, probability of default ("PD"), exposure at default ("EAD"), and loss given default ("LGD"), as well as models of macro-economic scenarios. The Group regularly reviews and validates the models and inputs to the models to reduce any differences between expected credit loss estimates and actual credit loss experience. The Group used supportable forward looking information for measurement of ECL, primarily an outcome of its own macro-economic forecasting model. The most significant forward looking assumptions that correlate with ECL level and their assigned weights are foreign exchange and GDP growth rates.

A 10% increase or decrease in PD estimates at 31 December 2019 would result in an increase or decrease in total expected credit loss allowances by GEL 102 thousand (2018: GEL 101 thousand).

Significant increase in credit risk ("SICR"). In order to determine whether there has been a significant increase in credit risk, the Group compares the risk of a default occurring over the life of a financial instrument at the end of the reporting date with the risk of default at the date of initial recognition. The assessment considers relative increase in credit risk rather than achieving a specific level of credit risk at the end of the reporting period. The Group considers all reasonable and supportable forward looking information available without undue cost and effort, which includes a range of factors, including

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies (Continued)

behavioural aspects of particular customer portfolios. The Group identifies behavioural indicators of increases in credit risk prior to delinquency and incorporated appropriate forward looking information into the credit risk assessment at an individual instrument.

Going concern. Management prepared these consolidated financial statements on a going concern basis, which contemplates the realisation of assets and the satisfaction of liabilities in the normal course of business. In making this judgement management considered the Group's financial position, results of operations, current intentions and analysis of future operations.

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

IFRS 16, Leases (issued on 13 January 2016 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). The Group decided to apply the standard from its mandatory adoption date of 1 January 2019 using the modified retrospective method, without restatement of comparatives and using certain simplifications allowed by the standard. All right-of-use assets are measured at the amount of the lease liability on adoption.

In applying IFRS 16 for the first time, the Group has used the following practical expedients permitted by the standard:

- applying a single discount rate to a portfolio of leases with reasonably similar characteristics,
- using hindsight in determining the lease term where the contract contains options to extend or terminate the lease.

The Group has also elected not to reassess whether a contract is or contains a lease at the date of initial application. Instead, for contracts entered into before the transition date the Group relied on its assessment made applying IAS 17, Leases, and IFRIC 4, Determining whether an Arrangement contains a Lease. The weighted average incremental borrowing rate applied by the Group to the leased liabilities on 1 January 2019 was 7.8 %.

A reconciliation of the operating lease commitments disclosed in Note 21 to the recognised liability is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018 / 1 January 2019
Total future minimum lease payments for non-cancellable operating leases as at 31 December 2018 (Note 21)	636,178
- Effect of discounting to present value	(439,925)
Total lease liabilities recognised as at 1 January 2019	196,253
Of which are:	
Short-term lease liabilities	1,258
Long-term lease liabilities	194,995

The change in accounting policy affected the following items in the statement of financial position on 1 January 2019:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Impact of adopting IFRS 16
Increase in right-of-use assets	196,253
Increase in lease liabilities	(196,253)

Finance lease liabilities in the amount of GEL 17,989 thousand as at 31 December 2018 have been recognised as lease liabilities as at 1 January 2019.

The following amended standards became effective from 1 January 2019, but did not have any material impact on the Group:

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations (Continued)

- IFRIC 23 “Uncertainty over Income Tax Treatments” (issued on 7 June 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019).
- Prepayment Features with Negative Compensation – Amendments to IFRS 9 (issued on 12 October 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019).
- Amendments to IAS 28 “Long-term Interests in Associates and Joint Ventures” (issued on 12 October 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019).
- Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 cycle – amendments to IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 and IAS 23 (issued on 12 December 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019).

Amendments to IAS 19 “Plan Amendment, Curtailment or Settlement” (issued on 7 February 2018 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019).

6 New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2020 or later, and which the Group has not early adopted.

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (issued on 11 September 2014 and effective for annual periods beginning on or after a date to be determined by the IASB). These amendments address an inconsistency between the requirements in IFRS 10 and those in IAS 28 in dealing with the sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture. The main consequence of the amendments is that a full gain or loss is recognised when a transaction involves a business. A partial gain or loss is recognised when a transaction involves assets that do not constitute a business, even if these assets are held by a subsidiary. This amendment will not have an impact on the Group’s consolidated financial statements.

IFRS 17 “Insurance Contracts”(issued on 18 May 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2021). IFRS 17 replaces IFRS 4, which has given companies dispensation to carry on accounting for insurance contracts using existing practices. As a consequence, it was difficult for investors to compare and contrast the financial performance of otherwise similar insurance companies. IFRS 17 is a single principle-based standard to account for all types of insurance contracts, including reinsurance contracts that an insurer holds. The standard requires recognition and measurement of groups of insurance contracts at: (i) a risk-adjusted present value of the future cash flows (the fulfilment cash flows) that incorporates all of the available information about the fulfilment cash flows in a way that is consistent with observable market information; plus (if this value is a liability) or minus (if this value is an asset) (ii) an amount representing the unearned profit in the group of contracts (the contractual service margin). Insurers will be recognising the profit from a group of insurance contracts over the period they provide insurance coverage, and as they are released from risk. If a group of contracts is or becomes loss-making, an entity will be recognising the loss immediately. The Group is currently assessing the impact of the new standard on its consolidated financial statements.

Amendments to the Conceptual Framework for Financial Reporting (issued on 29 March 2018 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020). The revised Conceptual Framework includes a new chapter on measurement; guidance on reporting financial performance; improved definitions and guidance – in particular the definition of a liability; and clarifications in important areas, such as the roles of stewardship, prudence and measurement uncertainty in financial reporting.

Definition of a business – Amendments to IFRS 3 (issued on 22 October 2018 and effective for acquisitions from the beginning of annual reporting period that starts on or after 1 January 2020). The amendments revise definition of a business. A business must have inputs and a substantive process that together significantly contribute to the ability to create outputs. The new guidance provides a framework to evaluate when an input and a substantive process are present, including for early stage companies that have not generated outputs. An organised workforce should be present as a condition for classification as a business if are no outputs. The definition of the term ‘outputs’ is narrowed to focus on goods and services provided to customers, generating investment income and other income, and it excludes returns in the form of lower costs and other economic benefits. It is also no longer necessary to assess whether market participants are capable of replacing missing elements or integrating the acquired activities and assets. An entity can apply a ‘concentration test’. The assets acquired would not represent a business if substantially all of the fair value of gross assets acquired is concentrated in a single asset

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

(or a group of similar assets). The Group does not expect a material impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Definition of materiality – Amendments to IAS 1 and IAS 8 (issued on 31 October 2018 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020). The amendments clarify the definition of material and how it should be applied by including in the definition guidance that until now has featured elsewhere in IFRS. In addition, the explanations accompanying the definition have been improved. Finally, the amendments ensure that the definition of material is consistent across all IFRS Standards. Information is material if omitting, misstating or obscuring it could reasonably be expected to influence the decisions that the primary users of general purpose financial statements make on the basis of those financial statements, which provide financial information about a specific reporting entity. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Interest rate benchmark reform - Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7 (issued on 26 September 2019 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020). The amendments were triggered by replacement of benchmark interest rates such as LIBOR and other inter-bank offered rates ('IBORs'). The amendments provide temporary relief from applying specific hedge accounting requirements to hedging relationships directly affected by the IBOR reform. Cash flow hedge accounting under both IFRS 9 and IAS 39 requires the future hedged cash flows to be 'highly probable'. Where these cash flows depend on an IBOR, the relief provided by the amendments requires an entity to assume that the interest rate on which the hedged cash flows are based does not change as a result of the reform. Both IAS 39 and IFRS 9 require a forward-looking prospective assessment in order to apply hedge accounting. While cash flows under IBOR and IBOR replacement rates are currently expected to be broadly equivalent, which minimises any ineffectiveness, this might no longer be the case as the date of the reform gets closer. Under the amendments, an entity may assume that the interest rate benchmark on which the cash flows of the hedged item, hedging instrument or hedged risk are based, is not altered by IBOR reform. IBOR reform might also cause a hedge to fall outside the 80–125% range required by retrospective test under IAS 39. IAS 39 has therefore been amended to provide an exception to the retrospective effectiveness test such that a hedge is not discontinued during the period of IBOR-related uncertainty solely because the retrospective effectiveness falls outside this range. However, the other requirements for hedge accounting, including the prospective assessment, would still need to be met. In some hedges, the hedged item or hedged risk is a non-contractually specified IBOR risk component. In order for hedge accounting to be applied, both IFRS 9 and IAS 39 require the designated risk component to be separately identifiable and reliably measurable. Under the amendments, the risk component only needs to be separately identifiable at initial hedge designation and not on an ongoing basis. In the context of a macro hedge, where an entity frequently resets a hedging relationship, the relief applies from when a hedged item was initially designated within that hedging relationship. Any hedge ineffectiveness will continue to be recorded in profit or loss under both IAS 39 and IFRS 9. The amendments set out triggers for when the reliefs will end, which include the uncertainty arising from interest rate benchmark reform no longer being present.

The amendments require entities to provide additional information to investors about their hedging relationships that are directly affected by these uncertainties, including the nominal amount of hedging instruments to which the reliefs are applied, any significant assumptions or judgements made in applying the reliefs, and qualitative disclosures about how the entity is impacted by IBOR reform and is managing the transition process. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (issued on 23 January 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022). These narrow scope amendments clarify that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Liabilities are non-current if the entity has a substantive right, at the end of the reporting period, to defer settlement for at least twelve months. The guidance no longer requires such a right to be unconditional. Management's expectations whether they will subsequently exercise the right to defer settlement do not affect classification of liabilities. The right to defer only exists if the entity complies with any relevant conditions as of the end of the reporting period. A liability is classified as current if a condition is breached at or before the reporting date even if a waiver of that condition is obtained from the lender after the end of the reporting period. Conversely, a loan is classified as non-current if a loan covenant is breached only after the reporting date. In addition, the amendments include clarifying the classification requirements for debt a group might settle by converting it into equity. 'Settlement' is defined as the extinguishment of a liability with cash, other resources embodying economic benefits or an entity's own equity instruments. There is an exception for convertible instruments that might be converted into equity, but only for those instruments where the conversion

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

option is classified as an equity instrument as a separate component of a compound financial instrument. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Proceeds before intended use, Onerous contracts – cost of fulfilling a contract, Reference to the Conceptual Framework – narrow scope amendments to IAS 16, IAS 37 and IFRS 3, and Annual Improvements to IFRSs 2018-2020 – amendments to IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 and IAS 41 (issued on 14 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022). The amendment to IAS 16 prohibits an entity from deducting from the cost of an item of PPE any proceeds received from selling items produced while the entity is preparing the asset for its intended use. The proceeds from selling such items, together with the costs of producing them, are now recognised in profit or loss. An entity will use IAS 2 to measure the cost of those items. Cost will not include depreciation of the asset being tested because it is not ready for its intended use. The amendment to IAS 16 also clarifies that an entity is ‘testing whether the asset is functioning properly’ when it assesses the technical and physical performance of the asset. The financial performance of the asset is not relevant to this assessment. An asset might therefore be capable of operating as intended by management and subject to depreciation before it has achieved the level of operating performance expected by management.

The amendment to IAS 37 clarifies the meaning of ‘costs to fulfil a contract’. The amendment explains that the direct cost of fulfilling a contract comprises the incremental costs of fulfilling that contract; and an allocation of other costs that relate directly to fulfilling. The amendment also clarifies that, before a separate provision for an onerous contract is established, an entity recognises any impairment loss that has occurred on assets used in fulfilling the contract, rather than on assets dedicated to that contract.

IFRS 3 was amended to refer to the 2018 Conceptual Framework for Financial Reporting, in order to determine what constitutes an asset or a liability in a business combination. Prior to the amendment, IFRS 3 referred to the 2001 Conceptual Framework for Financial Reporting. In addition, a new exception in IFRS 3 was added for liabilities and contingent liabilities. The exception specifies that, for some types of liabilities and contingent liabilities, an entity applying IFRS 3 should instead refer to IAS 37 or IFRIC 21, rather than the 2018 Conceptual Framework. Without this new exception, an entity would have recognised some liabilities in a business combination that it would not recognise under IAS 37. Therefore, immediately after the acquisition, the entity would have had to derecognise such liabilities and recognise a gain that did not depict an economic gain. It was also clarified that the acquirer should not recognise contingent assets, as defined in IAS 37, at the acquisition date.

The amendment to IFRS 9 addresses which fees should be included in the 10% test for derecognition of financial liabilities. Costs or fees could be paid to either third parties or the lender. Under the amendment, costs or fees paid to third parties will not be included in the 10% test.

Illustrative Example 13 that accompanies IFRS 16 was amended to remove the illustration of payments from the lessor relating to leasehold improvements. The reason for the amendment is to remove any potential confusion about the treatment of lease incentives.

IFRS 1 allows an exemption if a subsidiary adopts IFRS at a later date than its parent. The subsidiary can measure its assets and liabilities at the carrying amounts that would be included in its parent’s financial statements, based on the parent’s date of transition to IFRS, if no adjustments were made for consolidation procedures and for the effects of the business combination in which the parent acquired the subsidiary. IFRS 1 was amended to allow entities that have taken this IFRS 1 exemption to also measure cumulative translation differences using the amounts reported by the parent, based on the parent’s date of transition to IFRS. The amendment to IFRS 1 extends the above exemption to cumulative translation differences, in order to reduce costs for first-time adopters. This amendment will also apply to associates and joint ventures that have taken the same IFRS 1 exemption.

The requirement for entities to exclude cash flows for taxation when measuring fair value under IAS 41 was removed. This amendment is intended to align with the requirement in the standard to discount cash flows on a post-tax basis. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Covid-19-Related Rent Concessions – Amendments to IFRS 16 (issued on 28 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 June 2020). The amendments provided lessees (but not lessors) with relief in the form of an optional exemption from assessing whether a rent concession related to COVID-19 is a lease modification. Lessees can elect to account for rent

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

concessions in the same way as they would if they were not lease modifications. In many cases, this will result in accounting for the concession as a variable lease payment. The practical expedient only applies to rent concessions occurring as a direct consequence of the COVID-19 pandemic and only if all of the following conditions are met: the change in lease payments results in revised consideration for the lease that is substantially the same as, or less than, the consideration for the lease immediately preceding the change; any reduction in lease payments affects only payments due on or before 30 June 2021; and there is no substantive change to other terms and conditions of the lease.

If a lessee chooses to apply the practical expedient to a lease, it would apply the practical expedient consistently to all lease contracts with similar characteristics and in similar circumstances. The amendment is to be applied retrospectively in accordance with IAS 8, but lessees are not required to restate prior period figures or to provide the disclosure under paragraph 28(f) of IAS 8. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Unless otherwise described above, the new standards and interpretations are not expected to affect significantly the Group's consolidated financial statements.

7 Balances and Transactions with Related Parties

The outstanding balances with related parties, which were represented by entities under common control were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2019	31 December 2018
Trade and other receivables (Note 12)	425	1,378
Loans issued (gross) (Note 10)	27,705	81,419
Impairment provision on loans issued (Note 10)	(1,008)	(1,068)
Lease liabilities (Note 9)	(208,210)	(17,989)
Trade and other payables (Note 17)	(22,618)	(16,743)
Loans and borrowings (Note 15)	(1,250)	(41)

The income and expense items with related parties for the years ended 31 December 2019 and 2018 were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2019	2018
Hotel service revenues*	6,558	5,117
- Entities under common control	6,558	5,117
Purchase of services**	5,075	17,699
- Entities under common control	5,075	17,699
Gain on modification of lease liability	1,006	-
- Entities under common control	1,006	-
Loss on initial recognition of issued loans	2,299	-
- Entities under common control	2,299	-
(Recovery)/impairment of loans issued	(60)	76
- Entities under common control	(60)	76
Interest income	2,707	3,673
- Entities under common control	2,707	3,673
Interest expense***	13,201	34
- Entities under common control	13,201	34
Salaries and other benefits	910	1,598
- Key management	910	1,598

*Hotel service revenues mainly represent service provided to guests of Limoni 2009 LLC.

** Purchase of services for the year 2019 mainly comprises of consulting and professional services. The amount for the year 2018 also included the amount of rent under operating lease.

*** Interest expense mainly comprises of interest expense on leased property.

Key management of the Group for the year 2019 is composed of the General Directors of the Group companies, General Managers of the Tbilisi and Batumi Hotels and Chief Executive Officer of Hospitality (2018: General Directors of the Group companies and General Managers of the Tbilisi and Batumi Hotels).

8 Property and Equipment

Movements in the carrying amount of property, plant, equipment, investment property and intangible assets were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Buildings	Leasehold improvements	Fixture and fittings	Total
Cost at 1 January 2018	-	8,281	7,027	15,308
Accumulated depreciation and amortisation	-	(5,246)	(3,153)	(8,399)
Carrying amount at 1 January 2018	-	3,035	3,874	6,909
Additions	17,613	1,439	880	19,932
Depreciation and amortisation for the year	(220)	(1,028)	(1,806)	(3,054)
Cost at 31 December 2018	17,613	9,720	7,907	35,240
Accumulated depreciation and amortisation	(220)	(6,274)	(4,959)	(11,453)
Carrying amount at 31 December 2018	17,393	3,446	2,948	23,787
Additions	-	2,721	79	2,800
Reclassification of gross balance to right-of-use asset	(17,613)	-	-	(17,613)
Depreciation and amortisation for the year	-	(1,523)	(831)	(2,354)
Reclassification of accumulated depreciation on right-of-use assets	220	-	-	220
Cost at 31 December 2019	-	12,441	7,986	20,427
Accumulated depreciation and amortisation	-	(7,797)	(5,790)	(13,587)
Carrying amount at 31 December 2019	-	4,644	2,196	6,840

9 Right-of-use Asset and Lease Liabilities

The Group leases hotel buildings. Rental contract is made for fixed periods of 49 years with no renewal option included. Until 31 December 2018 leases of property, plant and equipment were classified as operating and finance leases. From 1 January 2019, leases are recognised as a right-of-use asset and a corresponding liability from the date when the leased asset becomes available for use by the Group.

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Buildings	Land	Total
Carrying amount at 1 January 2019	195,002	655	195,657
Depreciation charge	(5,620)	(109)	(5,729)
Effect of lease modification	318	-	318
Carrying amount at 31 December 2019	189,700	546	190,246

The Group recognised lease liabilities as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2019	1 January 2019
Short-term lease liabilities	1,761	1,258
Long-term lease liabilities	206,449	194,995
Total lease liabilities	208,210	196,253

Interest expense included in finance costs of 2019 was GEL 16,067 thousand.

10 Loans Issued

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	CCY	Years of maturity	Nominal interest rate	31 December 2019	31 December 2018
				Carrying amount	Carrying amount
Related party loans	GEL	2018/2020	11.3% - 15%	114	1,157
Related party loans	USD	2022/2025	10% - 14%	26,583	79,194
Current				114	64,108
Non-current				26,583	16,243
Total				26,697	80,351

The following table discloses the changes in the credit loss allowance and gross carrying amount for loans carried at amortised cost between the beginning and the end of the reporting period:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
	Stage 1 (12- months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im- paired)	Total	Stage 1 (12- months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im- paired)	Total
Loans granted to related parties								
At 1 January 2019	928	140	-	1,068	80,718	701	-	81,419
<i>Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
New originated or purchased	8	-	-	8	8,194	-	-	8,194
Repayment	(112)	(47)	-	(159)	(65,646)	(353)	-	(65,999)
Changes in accrued interest	80	11	-	91	2,650	57	-	2,707
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	(24)	(36)	-	(60)	(54,802)	(296)	-	(55,098)
<i>Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
FX and other movements	-	-	-	-	1,384	-	-	1,384
At 31 December 2019	904	104	-	1,008	27,300	405	-	27,705

10 Loans issued (Continued)

The following table discloses the changes in the credit loss allowance and gross carrying amount for loans carried at amortised cost between the beginning and the end of the year 2018:

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
	Stage 1 (12- months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im- paired)	Total	Stage 1 (12- months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im- paired)	Total
<i>In thousands of Georgian Lari</i>								
Loans granted to related parties								
At 1 January 2018	1,012	129	-	1,141	86,384	640	-	87,024
<i>Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
New originated or purchased	-	-	-	-	263		-	263
Repayments	(12)	-	-	(12)	(12,455)	-	-	(12,455)
Changes in accrued interest	76	12	-	88	6,879	61	-	6,940
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	64	12	-	76	(5,313)	61	-	(5,252)
<i>Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
FX and other movements	(149)	-	-	(149)	(353)	-	-	(353)
At 31 December 2018	927	141	-	1,068	80,718	701	-	81,419

The credit loss allowance for loans recognised in the period is impacted by a variety of factors, details of ECL measurement are provided in Note 22. Below main movements in the table are described:

- Additional allowances for new financial instruments recognised during the period;
- Unwinding of discount due to the passage of time because ECL is measured on a present value basis; and
- Foreign exchange translations of assets denominated in foreign currencies and other movements.

The following table contains an analysis of the credit risk exposure of loans measured at AC and for which an ECL allowance is recognised. The carrying amount of loans below also represents the Group's maximum exposure to credit risk on these loans.

The credit quality of loans carried at amortised cost is as follows at 31 December 2019:

	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
<i>In Georgian Lari</i>				
Loans granted to related parties				
- Excellent	27,300	-	-	27,300
- Satisfactory	-	405	-	405
Gross carrying amount	27,300	405	-	27,705
Credit loss allowance	(904)	(104)	-	(1,008)
Carrying amount	26,396	301	-	26,697

10 Loans issued (Continued)

The credit quality of loans carried at amortised cost is as follows at 31 December 2018:

<i>In Georgian Lari</i>	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
Loans granted to related parties				
- Excellent	80,718	-	-	80,718
- Satisfactory	-	701	-	701
Gross carrying amount	80,718	701	-	81,419
Credit loss allowance	(927)	(141)	-	(1,068)
Carrying amount	79,791	560	-	80,351

Each master scale credit risk grade is assigned a specific degree of creditworthiness:

- Excellent – strong credit quality with low expected credit risk;
- Satisfactory – moderate credit quality with a satisfactory credit risk.

None of the loans have been secured or overdue as at 31 December 2019 (2018: none).

11 Inventories

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2019	31 December 2018
Food and beverages	1,039	1,369
Hotel servicing materials	714	542
Other	509	535
Total inventories	2,262	2,446

The consumption of inventories recognised in Hotel operating expenses (Note 19) as materials used during the year amounted to GEL 4,482 thousand (31 December 2018: GEL 5,015 thousand).

12 Trade and Other Receivables

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2019	31 December 2018
Trade receivables	2,126	2,442
Prepayments	1,454	908
Net tax assets	359	177
Less credit loss allowance	(134)	(84)
Total trade and other receivables at 31 December	3,805	3,443

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables.

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

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of 18 month before 31 December 2018 or 1 January 2018 respectively and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group has identified the GDP and Nominal Effective Exchange Rate to be the most relevant factors, and accordingly adjusts the historical loss rates based on expected changes in these factors.

12 Trade and Other Receivables (Continued)

The credit loss allowance for trade and other receivables as at 31 December 2019 is determined individually, as well as according to provision matrix presented in the table below. The provision matrix is based the number of days that an asset is past due, adjusted for forward looking information.

<i>In % of gross value</i>	Loss rate	Gross carrying amount	Lifetime ECL
Trade receivables			
- current	0%	1,871	-
- less than 30 days overdue	10%	66	7
- 30 to 60 days overdue	30%	55	16
- 61 to 90 days overdue	50%	46	23
- over 90 days overdue	100%	88	88
Total trade receivables (gross carrying amount)		2,126	134
Credit loss allowance		(134)	-
Total trade receivables from contracts with customers (carrying amount)		1,992	134

The following table explains the changes in the credit loss allowance for trade and other receivables under simplified ECL model between the beginning and the end of the year 2019:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Credit loss allowance	Total
Trade receivables		
Balance at 1 January 2018	84	84
New originated or purchased	75	75
Other movements	(8)	(8)
Total credit loss allowance charge in profit or loss for the period	67	67
Write-offs	(17)	(17)
Balance at 31 December 2018	134	134

The following table explains the changes in the credit loss allowance for trade and other receivables under simplified ECL model between the beginning and the end of the year 2018:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Credit loss allowance	Total
Trade receivables		
Balance at 1 January 2018	54	54
New originated or purchased	85	85
Other movements	(43)	(43)
Total credit loss allowance charge in profit or loss for the period	42	42
Write-offs	(12)	(12)
Balance at 31 December 2018	84	84

13 Cash and Cash Equivalents

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2019	31 December 2018
Cash on hand	105	189
Cash-in-transit	59	61
Bank balances payable on demand	10,266	11,127
Total	10,430	11,377

Bank balances payable on demand are held with banks which have a credit rating of “BB-“ at Fitch Ratings.

Cash at the period end was denominated in:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2019	31 December 2018
United States Dollar	6,923	5,163
Georgian Lari	3,436	6,131
Other	71	83
Total	10,430	11,377

14 Charter Capital

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

In 2019 the Group declared dividends to its shareholder with the amount of GEL 4,248 thousand (2018: 1,907).

15 Loans and Borrowings

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2019	31 December 2018
Non-Current		
Loans from related parties	1,175	-
Loans from financial institutions	-	-
Total non-current portion of loans	1,175	-
Current		
Loans from related parties	75	-
Loans from financial institutions	-	51,765
Total current portion of loans	75	51,765
Total	1,250	51,765

16 Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities

The table below sets out an analysis of liabilities from financing activities and the movements in the Group's liabilities from financing activities for each of the periods presented. The items of these liabilities are those that are reported as financing in the statement of cash flows:

<i>In thousands or Georgian Lari</i>	Borrowings	Lease liabilities
Liabilities from financing activities at 1 January 2018	57,220	-
Cash flows, other than interests paid	(6,822)	(61)
Interest accrual	4,352	766
Interest payments	(4,795)	(766)
Changes in fair values	152	-
Foreign exchange adjustments	1,658	433
Other non-cash movements	-	17,617
Liabilities from financing activities at 31 December 2018	51,765	17,989
Adoption of new standards	-	178,264
Liabilities from financing activities at 1 January 2019	51,765	196,253
Cash flows, other than interests paid	(50,072)	(1,588)
Interest accrued	376	16,067
Interest payments	(493)	(16,067)
Changes in fair values	-	(688)
Foreign exchange losses	(326)	14,233
Liabilities from financing activities at 31 December 2019	1,250	208,210

17 Trade and Other Payables

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2019	31 December 2018
Trade payables	22,031	19,125
Accrued liabilities	437	317
Total financial liabilities	22,468	19,442
Advances received	878	555
Accrued employee benefit costs	292	465
Net tax liability	-	494
Total trade and other payables	23,638	20,956

Trade payables of GEL 19,265 thousand (2018: GEL 20,809 thousand) are denominated in foreign currency.

18 Hotel Service Revenues

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2019	2018
Room and conference hall revenue	37,212	37,071
Sales of food and beverages	16,151	19,048
SPA revenue	1,907	1,820
Events revenue	935	809
Other	1,567	1,460
Total hotel service revenues	57,772	60,208

Revenue generated from different geographical locations is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2019	2018
Tbilisi hotel service revenue	42,675	46,746
Batumi hotel service revenue	15,097	13,462
Total revenue	57,772	60,208

18 Hotel Service Revenues (Continued)

Timing of revenue recognition is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2019	2018
At a point in time	16,151	19,048
Over time	41,621	41,160
Total revenue	57,772	60,208

19 Hotel Operating Expenses

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2019	2018
Hotel management fees*	5,052	5,269
Professional fees	5,049	2,099
Consumption of inventories	4,482	5,015
Supplies	2,894	3,266
Utilities	2,178	2,223
Bank and other commissions	2,009	1,971
Repair and maintenance	1,161	1,041
Marketing expenses	760	345
Security expenses	654	724
Contractors' fees	599	641
Event management costs	183	-
Taxes other than on income	150	1,179
Tax credit as a result of tax claim	(547)	-
Other	2,033	1,899
Total hotel operating expenses	26,657	25,672

* For management of the Hotel operations, the Group entities annually pay management fees to Rezidor Hotels U.K. Limited. Management fees are variable and determined based on operating results of the Hotel.

Professional service fee includes GEL 222 thousand (2018: GEL 170 thousand) - fees incurred for audit and other professional services provided by Auditor/Audit Firm as defined in the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

20 Net Finance Expense

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2019	2018
Interest income on issued loans	2,707	3,845
Interest income on bank accounts	207	184
Net foreign exchange gain/(loss)	-	324
Gain on modification of lease liability	1,006	-
Finance income	3,920	4,353
Interest expense on financial liabilities measured at amortised cost	(376)	(5,274)
Interest expense on lease liabilities	(16,067)	-
Loss on initial recognition of issued loans	(2,299)	-
Net foreign exchange loss	(11,301)	-
Finance costs	(30,043)	(5,274)
Net finance income	(26,123)	(921)

21 Contingencies and Commitments

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

Commitments and contingencies – Lease. The Group entities are in commercial lease arrangements on Batumi Hotel building with Medea Operating Company LLC and on Tbilisi Hotel building with JSC New Hotel. The leases have a life of 49 years with no renewal option included in the contracts and the contracts are denominated in US Dollars.

The future minimum lease payments under non-cancellable operating leases are as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018
No later than 1 year	14,112
Later than 1 year and no later than 5 years	56,591
Later than 5 years	565,475
Total	636,178

22 Financial Risk Management

The risk management function within the Group is carried out in respect of financial risks (credit, market, and liquidity risks), operational risks and legal risks. The primary objectives of the financial risk management function are to establish risk limits, and then ensure that exposure to risks stays within these limits. The operational and legal risk management functions are intended to ensure proper functioning of internal policies and procedures to minimise operational and legal risks.

Credit risk. The Group exposes itself to credit risk, which is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to meet an obligation. Exposure to credit risk arises as a result of the Group's sales of services on credit terms and other transactions with counterparties giving rise to financial assets.

The Group's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the statement of financial position.

Credit risk management. Credit risk is one of the largest risks for the Group's business; management therefore carefully manages its exposure to credit risk.

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

Limits. The Group structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to counterparties. Limits on the level of credit risk are approved regularly by management. Such risks by counterparties are monitored closely and are subject to a periodic review.

Credit limit are analysed and approved by the Management. In order to monitor exposure to credit risk, regular reports are produced based on a structured analysis focusing on the customer's financial performance. Any significant interaction with customers with deteriorating creditworthiness are reported to and reviewed by Management. The Group's management reviews the performance of counterparties and follows up on past due balances.

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

22 Financial Risk Management (Continued)

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

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

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

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

- the borrower is more than 90 days past due on its contractual payments;
- the borrower meets the unlikeliness-to-pay criteria listed below:
 - the borrower is deceased;
 - the borrower is insolvent; and
 - it is becoming likely that the borrower will enter bankruptcy.

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

The Group considers a financial instrument to have experienced an SICR when one or more of the following quantitative, qualitative or backstop criteria have been met.

For loans issued to legal entities and bonds issued by corporate customers:

- 30 days past due;
- award of risk grade "Special monitoring";
- increase of PD by 2.5 times;

For trade and other receivable and contract assets:

- 30 days past due

The Group has two approaches for ECL measurement: (i) assessment on an individual basis; (ii) assessment on a portfolio basis.

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

When assessment is performed on a portfolio basis, the Group determines the staging of the exposures and measures the loss allowance on a collective basis. The Group analyses its exposures by segments determined on the basis of shared credit risk characteristics, such that exposures within a group have homogeneous or similar risks.

In general, ECL is the sum of the multiplications of the following credit risk parameters: EAD, PD and LGD, that are defined as explained above, and discounted to present value using the instrument's effective interest rate. The ECL is determined by predicting credit risk parameters (EAD, PD and LGD) for each future year during the lifetime period for each individual exposure. These three components are

22 Financial Risk Management (Continued)

multiplied together and adjusted for the likelihood of survival (i.e. the exposure has been repaid or defaulted in an earlier month). This effectively calculates an ECL for each future period, that is then discounted back to the reporting date and summed up. The discount rate used in the ECL calculation is the original effective interest rate or an approximation thereof.

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

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

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

In respect of currency risk, Management sets limits on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly. The table below summarises the Group's exposure to foreign currency exchange rate risk at the balance sheet date:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2019			31 December 2018		
	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position
Georgian Lari	7,398	(3,747)	3,651	9,012	(3,483)	5,529
US Dollars	31,675	(228,165)	(196,490)	84,955	(85,711)	(756)
Euros	46	(16)	30	119	(2)	117
Total	39,119	(231,928)	(192,809)	94,086	(89,196)	4,890

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

The following table presents sensitivities of profit and loss and equity to reasonably possible changes in exchange rates applied at the balance sheet date relative to the Group's functional currency, with all other variables held constant:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	At 31 December 2019	At 31 December 2018
US Dollar strengthening by 10%	(19,649)	(76)
US Dollar weakening by 10%	19,649	76

The exposure was calculated only for monetary balances denominated in currencies other than the functional currency of the respective entity of the Group.

Interest rate risk. The Group takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows. The table below summarises the Group's exposure to interest rate risks. The table presents the aggregated amounts of the Group's financial assets and liabilities at carrying amounts, categorised by the earlier of contractual interest repricing or maturity dates.

22 Financial Risk Management (Continued)

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Demand and less than 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2019					
Total financial assets	12,359	-	18,262	8,498	39,119
Total financial liabilities	22,608	2,771	596	205,953	231,928
Net interest sensitivity gap at 31 December 2019	(10,249)	(2,771)	17,666	(197,455)	(192,809)
31 December 2018					
Total financial assets	77,843	-	1,815	14,428	94,086
Total financial liabilities	72,369	78	1,238	15,511	89,196
Net interest sensitivity gap at 31 December 2018	5,474	(78)	577	(1,083)	4,890

Liquidity risk. Liquidity risk arises from the Group's management of working capital and payment of lease fee. It is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they fall due. The Group'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 Group reputation.

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities. The majority of the Group's current liabilities and current assets are due to/from related parties and therefore management believes that this provides the Group with sufficient flexibility with regard to the timing of payments and receipts as required for ensuring adequate liquidity in the business into the future.

The tables below show liabilities at 31 December 2019 and 31 December 2018 by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows. Such undiscounted cash flows differ from the amount included in the consolidated statement of financial position because the consolidated statement of financial position amount is based on discounted cash flows.

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2019 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Demand and less than 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Financial liabilities					
Trade and other payables	21,642	-	-	-	21,642
Loans and borrowings	-	1,010	-	-	1,010
Lease liabilities	819	946	8,299	197,984	208,048
Total future payments	22,461	1,956	8,299	197,984	230,700

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2018 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Demand and less than 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Financial liabilities					
Trade and other payables	20,956	-	-	-	20,956
Loans and borrowings	51,765	-	-	-	51,765
Finance lease liability	128	78	1,238	16,545	17,989
Operating lease	-	13,918	55,674	513,520	583,112
Total future payments	72,849	13,996	56,912	530,065	673,822

23 Management of Capital

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholder, return capital to shareholder or sell assets to reduce debt. The amount of capital that the Group managed as of 31 December 2019 was GEL 13,615 thousand (2018: GEL 31,332 thousand).

24 Fair Value of Financial Instruments

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

Assets and liabilities not measured at fair value but for which fair value is disclosed. Fair values analysed by level in the fair value hierarchy and carrying value of assets and liabilities not measured at fair value are as follows:

In thousands of Georgian Lari	31 December 2019				31 December 2018			
	Level 1	Level 2	Level 3	Carrying value	Level 1	Level 2	Level 3	Carrying value
Assets								
- Cash and cash equivalents	10,430	-	-	10,430	11,377	-	-	11,377
- Loans issued	-	-	26,697	26,697	-	-	80,351	80,351
- Trade and other financial receivables	-	-	1,992	1,992	-	-	2,358	2,358
Total financial assets	10,430	-	28,689	39,119	11,377	-	82,709	94,086
Liabilities								
- Borrowings	-	-	1,250	1,250	-	-	51,765	51,765
- Trade and other financial payables	-	-	22,031	22,031	-	-	19,125	19,125
Total financial liabilities	-	-	23,281	23,281	-	-	70,890	70,890

25 Events after the Reporting Period

COVID-19. Late in 2019 news first emerged from China about the COVID-19 (Coronavirus). The situation at the year end, was that a limited number of cases of an unknown virus had been reported to the World Health Organisation. In the first few months of 2020 the virus had spread globally and its negative impact has gained momentum. Management considers this outbreak to be a non-adjusting post balance sheet event. While this is still an evolving situation at the time of issuing these financial statements to date there has already been significant impact on the Group's sales or supply chain. The hotels operated by the Group has been closed for several months due to state of emergency declared in the country resulting in significant impact on Group's performance. The hotel re-opened on 8 June 2020 and has been showing positive trend since the date. Due to the existing situation in the country, all necessary preventive measures and recommendations adopted by National Centre for Disease Control (NCDC) and international health organizations are taken into account by the Group. Management will continue to monitor the potential impact and will take all the steps possible to mitigate any effects.

26 Accounting Policies before 1 January 2019

Accounting policies applicable to the comparative period ended 31 December 2018 that were amended by IFRS 16, Leases, are as follows.

Operating leases. Where the Group is a lessee in a lease which does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership from the lessor to the Group, the total lease payments are charged to profit or loss for the year on a straight-line basis over the lease term. The lease term is the non-cancellable period for which the lessee has contracted to lease the asset together with any further terms for which the lessee has the option to continue to lease the asset, with or without further payment, when at the inception of the lease it is reasonably certain that the lessee will exercise the option.

Georgian Hotel Management Group

Management report – Business Overview 2019

1. The Group's business development, performance and position

Georgian Hotel Management LLC (the "Company") was incorporated on 9 August 2010 and is domiciled in Georgia. The Company's principal activity is the operation of the Radisson Blu Hotel (the "Tbilisi Hotel") located in Tbilisi, Georgia. In 2010 the Company entered into a long-term operating lease agreement with New Hotel JSC, entity under common control, and is managed by Rezidor Hotels UK Ltd under an International Management Agreement.

Georgian Hotel Managements 100% subsidiary, Argo Management LLC (together referred to as "the Group") was incorporated on 30 November 2010 in Georgia. In 2011, the Argo Management LLC entered into a long-term operating lease agreement with Medea Operating Company LLC, an entity under common control, leased a hotel building located in Batumi, Georgia and concluded a management agreement with Rezidor Hotels U.K. Limited, which is responsible for daily operation of the hotel under the brand "Radisson Blu Batumi" (the "Batumi Hotel"). The hotel has been operating since July 2011.

In 2019 the Group recorded revenues of GEL 57,772 thousand, which is approximately 4% lower compared to 2018 year revenue of GEL 60,208 thousand. Considering the nature of the business, 64% of total revenue comes from rooms and conference hall rental, 28% from sales of food and beverages and remaining 8% is other revenue. Loss for the financial year 2019 amounted to GEL 13,469 thousand and the profit for 2018 was GEL 3,256 thousand.

2. Group's future development plans

In 2020 the Group will be mainly focused on increasing the sales and improvement of operating figures. Considering the nature of the business, no specific development plans are in place besides the general growth.

3. Review of the research and development performed by the Group

In 2019 the Group was not engaged in any research and development activities.

4. Information on the branches of a Group

The Group does not have any branches.

5. Key financial and non-financial indicators

The analyses of key financial indicator are the following:

	<i>GEL 000'</i>	2019	2018	Explanation of progress
1	Revenue	57,772	60,208	
2	Results from operating activities	12,654	4,177	
3	Operating profit %	21.9%	6.9%	
4	REVPAR*	241	224	
5	AHR**	341	330	

*** Revenue per available rooms

** Average house rate

The analyses of key non-financial indicator are the following:

	2019	2018
Occupancy %	70.8%	67%

(i) *Relationship with employees.* The number of staff in the Group is in the range of 350-370. The Group has a well-structured recruitment policy and only candidates with relevant qualification, experience and skills are recruited by the Group.

(ii) *Relationship with suppliers and customers.* The Group has established strong professional relationship with customers by demonstrating customer care, loyalty and quality service.

(iii) *Relationship with tax authority.* Tax accounting system of the Group is well managed. The accounting department of the Group is staffed with employees with lasting experience regarding tax legislation, which regularly attend various tax related trainings held by top audit companies in Georgia, to be on track of changes in the tax legislation affecting the Group.

6. Detailed information on the acquisition of its own shares

In 2019 no acquisition of own shares were made by the Group.

7. Additional explanations of amounts given in the annual financial statements

- The leading position on the market and strong financial performance of the Group is driven by several important factors:
 - *Service and customer satisfaction* – as already mentioned, the management of the Group pays sufficient attention to the qualification of employees, which are well trained professionals;
 - *Management of the Hotels* – management of the Hotels has sufficient experience of working in the industry and they are 100% involved in day-to-day business, which enables to be on track of changes in the business and stay flexible to the changes;
 - *Brand strength and reputation* – the Group has managed to maintain a strong brand name on the Georgian market, which is perceived to synonym of quality, professionalism and due care.
- Hotel rent fees are calculated as a percentage of the total revenues (26.0% and 22.5% for Tbilisi Hotel and Batumi Hotel respectively) not exceeding 113% of the minimum fees fixed as USD 4,000 thousand and USD 1,200 thousand for Tbilisi Hotel and Batumi Hotels, respectively. In year 2019 according to above mentioned rent agreement between Argo management LLC and Medea Operating Company LLC, no variable rent is applicable in 2019 same for Georgian Hotel Management LLC and JSC New Hotel.
- For management of the Hotel operations, the Group entities annually pay management fees to Rezidor Hotels U.K. Limited. Management fees are variable and determined based on operating results of the Hotel. In 2019 management fees amounted to GEL 5,052 thousand.

8. Review of the Group's credit, market, liquidity and cash flow risks and mechanisms for their management

Credit risk. The majority of the Group's sales are made on cash, before the service delivery to customer; consequently, the Group has no issues with the collection of receivables.

Liquidity risk. Liquidity risk arises from the Group's management of working capital and payment of lease fee. It is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they

fall due. The Group'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 Group reputation.

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities. The majority of the Group's current liabilities and current assets are due to/from related parties and therefore management believes that this provides the Group with sufficient flexibility with regard to the timing of payments and receipts as required for ensuring adequate liquidity in the business into the future.

Considering the nature of the business, there are no delays in collection of receivables.

9. Major risks and uncertainties, enterprise goal and policy with respect to financial risk management

The key risks and uncertainties are related to the followings:

Currency risk. Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates.

The Group has exposure to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows. In respect of currency risk, Management sets limits on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly.

Political risks. Unstable political environment could negatively impact the demand for products, revenues and profitability. The management closely monitors the development of political environment, to predict the potential development and potential threats to act correspondingly.

Guest behaviour. Lawsuits from people who are injured or damage to guestrooms can represent a big risk to the hotel business. The Hotels has internal controls in place to handle guest destruction and ensure travellers safety during their stay.

Data privacy risk. Hotel collects a lot of information about their guests (names, addresses, credit card info, etc.), which makes hotel business popular targets among cyber criminals and hackers. The Group entities use digital system to automate tasks and manage their data, which makes the potential risk of hacking the system to minimum.

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

Interest rate risk. The Group takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows.

10. Covid-19 effect on the Group

We have considered the outbreak of the COVID-19 (Coronavirus) pandemic and its current and future potential effects on the Group. We consider that the outbreak is a non-adjusting post balance sheet event that does not impact the measurement of assets and liabilities in the financial statements of the Group as of 31 December 2019 or for the year then ended.

We have assessed the potential impact on the Group and included appropriate disclosures in the financial statements to describe both the existence of this post balance sheet event and our assessment of the potential impact on the Group including its financial results during 2020 and beyond.

The financial statements disclose all matters of which we are aware that are relevant to the Group's ability to continue as a going concern, including all significant conditions and events, mitigating factors and the Group's plans, including as the potential consequences of COVID-19. The Group also has the intent and ability to take actions necessary to continue as a going concern.

The following immediate actions have been taken by the Group management to ensure the impact of COVID -19 on the Group was minimal and ensure its ability to continue as a going concern:

- Staff costs have decreased on average by 50% of the Group starting from March 2020.
- Outstanding borrowings of the Group as at 31 December 2020 are from related parties with the payment term at maturity. Though some of the abovementioned borrowings were to mature at 31 December 2020, the Group renegotiated the terms with the counterparties in order to shift the payment dates to long-term period. Repayment of neither the principal, nor the interest will take place in the financial year 2020

In July 2020 Group continued its operations on a daily bases. Based on the above, we believe the Group has the intent and ability to take actions necessary to continue as a going concern.

Levan Gachechiladze
Director

9 October 2020

Georgian Hotel Management Group
Management Report – Business Overview 2019

We have assessed the potential impact on the Group and included appropriate disclosures in the financial statements to describe both the existence of this post balance sheet event and our assessment of the potential impact on the Group including its financial results during 2020 and beyond.

The financial statements disclose all matters of which we are aware that are relevant to the Group's ability to continue as a going concern, including all significant conditions and events, mitigating factors and the Group's plans, including as the potential consequences of COVID-19. The Group also has the intent and ability to take actions necessary to continue as a going concern.

The following immediate actions have been taken by the Group management to ensure the impact of COVID -19 on the Group was minimal and ensure its ability to continue as a going concern:

- Staff costs have decreased on average by 50% of the Group starting from March 2020.
- Outstanding borrowings of the Group as at 31 December 2020 are from related parties with the payment term at maturity. Though some of the abovementioned borrowings were to mature at 31 December 2020, the Group renegotiated the terms with the counterparties in order to shift the payment dates to long-term period. Repayment of neither the principal, nor the interest will take place in the financial year 2020

In July 2020 Group continued its operations on a daily bases. Based on the above, we believe the Group has the intent and ability to take actions necessary to continue as a going concern.



Levan Gachechiladze
Director

9 October 2020