

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“

ფინანსური ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით
დასრულებული წლისთვის

სარჩევი

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



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

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროების“ აქციონერებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროების (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას მითითებული თარიღისთვის დასრულებული წლისთვის, და მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებსა და სხვა ახსნა-განმარტებითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ შენიშვნებს.

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

დასკვნის საფუძველი

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

საკითხის მნიშვნელობა - შესადარისი ინფორმაცია

ჩვენ ყურადღებას ფინანსური ანგარიშგების მე-5-ე შენიშვნაზე ვამახვილებთ, რომელშიც მითითებულია, რომ 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილი შესადარისი ინფორმაცია არის გადაანგარიშებული. მოცემული საკითხის გათვალისწინებით ჩვენი დასკვნა არ იცვლება.

შესადარის ინფორმაციასთან დაკავშირებული სხვა საკითხი

ჩვენ მიერ ჩატარებული, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ნაწილის სახით, ჩვენ ჩავატარეთ მე-5-ე შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებების აუდიტი, რომლებიც გამოყენებულ იქნა 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილი შესადარისი ინფორმაციის და 2018 წლის 1 იანვრისთვის წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების გადასაანგარიშებლად. ჩვენი აზრით, მე-5-ე შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებები არის შესაფერისი და შესაბამისად იქნა გამოყენებული.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობით ანგარიშზე. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი დასკვნა არ მოიცავს „მმართველობით ანგარიშს“.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს „მმართველობითი ანგარიშის“ წაკითხვას და იმის განსაზღვრას, არის თუ არა „მმართველობითი ანგარიში“ არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებულ ცოდნასთან მიმართებაში, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ არ გავცემთ რაიმე სახის რწმუნებას „მმართველობითი ანგარიშის“ შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ „მმართველობითი ანგარიში“ და ჩვენს მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ „მმართველობითი ანგარიში“:

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც მოთხოვნილია და შეესაბამება „საქართველოს
- კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობის და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიანად წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლის ისეთი მექანიზმების შემუშავებაზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა საჭიროდ მიჩნევს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან თავისუფალი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად

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

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი

დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.

- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ექვემდებარებოდნენ კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არასაკმარისი იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

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

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

კარენ საფარიანი

შპს „KPMG Georgia“

თბილისი, საქართველო

29 სექტემბერი, 2020 წელი

დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულებელყოფას.

- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არასაკმარისი იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

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

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

კარენ საფარიანი

შპს „KPMG Georgia“

თბილისი, საქართველო

29 სექტემბერი, 2020 წელი

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

‘000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018*	1 იანვარი 2018*
აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	11	43,365	40,477	40,836
საინვესტიციო ქონება	12	12,187	12,786	12,881
არამატერიალური აქტივები		88	103	12
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		10	118	344
სულ გრძელვადიანი აქტივები		55,650	53,484	54,073
მარაგები		256	284	384
გაცემული სესხები	13	1,710	1,709	1,552
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14	1,560	4,502	1,947
შეზღუდული ფულადი სახსრები	15	2,769	4,004	3,533
ვადიანი ანაზრები		-	-	4,200
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	15	2,311	5,239	8,239
მიმდინარე აქტივები		8,606	15,738	19,855
სულ აქტივები		64,256	69,222	73,928
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		8,686	8,686	8,686
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		60,655	60,655	60,655
უხცოვრ ვალუტაში კონვერტაციის რეზერვები		(3,160)	(3,487)	(3,683)
დაგროვილი ზარალი		(78,018)	(68,433)	(62,774)
სულ კაპიტალი	16	(11,837)	(2,579)	2,884
ვალდებულებები				
სესხები და კრედიტები	17	70,976	66,030	65,332
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		70,976	66,030	65,332
სესხები და კრედიტები	17	3,032	3,082	2,107
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	1,734	2,263	3,302
მიღებული ავანსები		351	426	303
მიმდინარე ვალდებულებები		5,117	5,771	5,712
სულ ვალდებულებები		76,093	71,801	71,044
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		64,256	69,222	73,928

* კომპანიამ ფასს 16 რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით ასახა, აღნიშნული მიდგომის ფარგლებში, შესაძარის ინფორმაცია არის გადაანგარიშებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 47 გვერდებზე.

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“
2019 წლის მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

‘000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2019	2018*
შემოსავალი	6	15,209	16,383
სხვა შემოსავალი		127	503
ქონების საოპერაციო ხარჯები	7	(9,991)	(10,530)
მთლიანი მოგება		5,345	6,356
ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,246)	(4,578)
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები		1,099	1,778
ფინანსური შემოსავალი	10	148	304
ფინანსური ხარჯები	10	(10,832)	(7,741)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(10,684)	(7,437)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(9,585)	(5,659)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		(9,585)	(5,659)

*ერთეულები რომლებიც არასდროს არ იქნება
რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში*
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი
სხვაობები

	327	196
სხვა სრული შემოსავალი	327	196
სულ წლის სრული ზარალი	(9,258)	(5,463)

* კომპანიამ ფასს 16 რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით ასახა, აღნიშნული მიდგომის ფარგლებში, შესადარისი ინფორმაცია არის გადაანგარიშებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 29 სექტემბერს და მისი სახელით ხელმოწერილია:

გიორგი თავაძე
გენერალური დირექტორი

ჯანო ჯიქია
ფინანსური დირექტორი

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 47 გვერდებზე.

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“
2019 წლის მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

‘000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2019	2018*
შემოსავალი	6	15,209	16,383
სხვა შემოსავალი		127	503
ქონების საოპერაციო ხარჯები	7	(9,991)	(10,530)
მთლიანი მოგება		5,345	6,356
ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,246)	(4,578)
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები		1,099	1,778
ფინანსური შემოსავალი	10	148	304
ფინანსური ხარჯები	10	(10,832)	(7,741)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(10,684)	(7,437)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(9,585)	(5,659)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		(9,585)	(5,659)

*ერთეულები რომლებიც არასდროს არ იქნება
 რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში
 უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი
 სხვაობები*

	327	196
სხვა სრული შემოსავალი	327	196
სულ წლის სრული ზარალი	(9,258)	(5,463)

* კომპანიამ ფასს 16 რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით ასახა, აღნიშნული მიდგომის ფარგლებში, შესადარისი ინფორმაცია არის გადაანგარიშებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 29 სექტემბერს და მისი სახელით ხელმოწერილია:

გიორგი თავაძე
 გენერალური დირექტორი



ჯანო ჯიქია
 ფინანსური დირექტორი

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 47 გვერდებზე.

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“
2019 წლის კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

‘000 აშშ დოლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	კონვერტაციის რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს, ადრე წარმოდგენილის შესაბამისად	8,686	60,655	(62,774)	(3,683)	2,884
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს, სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შემდეგ (შენიშვნა 5)*	8,686	60,655	(62,774)	(3,683)	2,884
სულ სრული ზარალი					
წლის ზარალი	-	-	(5,659)	-	(5,659)
სხვა სრული ზარალი					
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობები	-	-	-	196	196
სულ სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	196	196
სულ სრული (ზარალი)/ შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	(5,659)	196	(5,463)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	8,686	60,655	(68,433)	(3,487)	(2,579)
 ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს*	 8,686	 60,655	 (68,433)	 (3,487)	 (2,579)
სულ სრული ზარალი					
წლის ზარალი	-	-	(9,585)	-	(9,585)
სხვა სრული შემოსავალი					
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობები	-	-	-	327	327
სულ სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	327	327
სულ სრული (ზარალი)/ შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	(9,585)	327	(9,258)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	8,686	60,655	(78,018)	(3,160)	(11,837)

* კომპანიამ ფასს 16 რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით ასახა, აღნიშნული მიდგომის ფარგლებში, შესადარისი ინფორმაცია არის გადაანგარიშებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 47 გვერდებზე.

‘000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(9,585)	(5,659)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		2,388	2,316
გაუფასურების ზარალი ფინანსურ აქტივებზე		46	-
წმინდა ფინანსური ხარჯები		10,684	7,437
		3,533	4,094
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		26	99
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		2,980	(2,549)
მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებებში		(10)	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(517)	(1,033)
მიღებულ ავანსებში		(76)	349
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე		5,936	960
გადახდილი პროცენტი		(2,389)	(2,484)
წმინდა ფულადი სახსრები მიღებული/(გამოყენებული) საოპერაციო საქმიანობიდან		3,547	(1,524)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მიღებული პროცენტი		35	167
ვადიანი ანაზრების ზრდა/(შემცირება)		-	4,200
შეზღუდული ფულადი სახსრების შემცირება		1,227	(471)
საინვესტიციო ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა		(8,129)	(3,717)
წმინდა ფულადი სახსრები (გამოყენებული)/მიღებული საინვესტიციო საქმიანობიდან		(6,867)	179
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
სესხებისა და კრედიტების მიღება		4,966	-
სესხების დაფარვა		(4,010)	(2,023)
წმინდა ფულადი სახსრები მიღებული/(გამოყენებული) ფინანსური საქმიანობიდან		956	(2,023)
წმინდა შემცირება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		(2,364)	(3,368)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		5,239	8,239
გაცვლითი კურსის მოძრაობის გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(564)	368
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	15	2,311	5,239

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 47 გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(ა) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი იყენებენ განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(ბ) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები (შემდგომში „კომპანია“) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაა, როგორც ეს განსაზღვრულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში. კომპანია დაარსდა, როგორც სააქციო საზოგადოება 1996 წლის 18 სექტემბერს, როგორც სს „სასტუმრო თბილისი“. 2004 წლის 27 მაისს კომპანიამ შეიცვალა სახელი და სტატუსი შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროებზე“.

კომპანიის იურიდიული მისამართი: თავისუფლების მოედანი 4, თბილისი 0105, საქართველო. კომპანია რეგისტრირებულია მთაწმინდის კრწანისის სასამართლოს მიერ. კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია 203842333.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა სასტუმროებისა და ბიზნეს ცენტრების ფლობაა. კომპანია ასევე ჩართულია სასტუმროების ოპერაციების მართვაში და ბიზნეს ცენტრებზე გასწევს მომსახურებას.

ამჟამად, კომპანია ფლობს Tbilisi Marriott Hotel-ს, Tbilisi Courtyard by Marriott Hotel-ს, Moxy Tbilisi Hotel-ს (ერთობლივად „სასტუმროები“) და GMT Plaza-ს, A კლასის ბიზნეს ცენტრს. კომპანია ასევე ფლობს ბიზნეს ცენტრს Moxy Tbilisi Hotel-ის შენობაში. Moxy Tbilisi Hotel და ბიზნეს ცენტრი გაიხსნა 2018 წლის მარტში და მდებარეობს თბილისში, ზაარბუკენის მოედანზე, ხოლო დანარჩენი სასტუმროები მდებარეობს თბილისის ცენტრში. Marriott Hotels International B.V გასწევს მომსახურებას კომპანიაზე, სასტუმროების მართვისთვის, Marriott Hotels International B.V-ს და კომპანიას შორის დადებული, სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებების საფუძველზე (ერთობლივად „სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებები“).

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქციების 20% ეკუთვნის შპს ჯი-ემ-თი უძრავ ქონებას, იგივე ჯგუფის შვილობილ კომპანიას, ხოლო კომპანიის 80% ეკუთვნის Hotel Tbilisi Holding Company-ს (შემდგომში, "HTHC", "მშობელი კომპანია").

კომპანიის დაფინანსების უმეტესი ნაწილი და საკრედიტო დაქვემდებარება მშობელ კომპანიასთან არის დაკავშირებული. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან მოცემულია 21-ე შენიშვნაში.

კომპანიას საბოლოოდ აკონტროლებს Albecq Trust Company, კომპანია, რომელიც რეგისტრირებულია გერმანიაში, ნორმანდიის კუნძულებზე.

2. მომზადების საფუძველი

(ა) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფას“-ები) სრულ შესაბამისობაში.

ეს არის კომპანიის პირველი წლიური ფინანსური ანგარიშგების ნაკრები, რომელშიც გამოყენებულია ფასს 16 „ოჯარები“. დაკავშირებული ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში აღწერილია მე-5 შენიშვნაში.

(ბ) უწყვეტი ფუნქციონირება

მიუხედავად მიმდინარე COVID-19-ის მდგომარეობისა (იხილეთ შენიშვნა 25), ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით, რომელსაც კომპანიის ხელმძღვანელობა შესაფერისად მიიჩნევს შემდეგი მიზეზების გამო:

კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ კომპანიის ოპერაციები უკვე განახლდა და მოსალოდნელია ეტაპობრივი ზრდა; ასევე 2020 წელს კომპანიამ წარმატებით დაასრულა მოლაპარაკებები „U.S. International Development Finance“-თან (შემდგომში, „DFC“, ყოფილი „OPIC“) ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების გადავადებაზე მიმდინარე საკრედიტო ხაზების ფარგლებში, ერთწლიანი პერიოდით, დაწყებული 2020 წლის 15 ივნისის დასაფარი ძირითადი თანხის, პროცენტის და საკომისიოების გადახდებიდან, ჯამური გადახდა 3,032 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (იხილეთ, შენიშვნა 17).

„DFC“-მ უფლება მისცა კომპანიას, საბრუნავი კაპიტალის მიზნებისთვის, გამოეყენებინა სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში (რომელიც არ შეიძლება გამოეყენებულ იქნას DFC-ს მიმართ არსებული სესხის დაფარვის გარდა სხვა მიზნებისთვის). იხილეთ შენიშვნა 25.

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

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა ქართული ლარი („ლარი“), რომელიც კომპანიის სამუშაო ვალუტაა.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია აშშ დოლარში („აშშ დოლარი“), რადგან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს ვალუტა უფრო არსებითია ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისთვის.

კომპანიის აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია ლარიდან აშშ დოლარში წლის ბოლოსთვის არსებული კურსით. საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი სააქციო კაპიტალის გადახდილი ნაწილი წარმოდგენილია მათი ისტორიული ღირებულებით აშშ დოლარში. შემოსავლები და ხარჯები გადაყვანილია აშშ დოლარში, ყოველწლიურად შეწონილი საშუალო გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

შედეგად მიღებული გაცვლითი სხვაობა აღირიცხება პირდაპირ კაპიტალში უცხოური ვალუტაში კონვერტაციის რეზერვში. კონვერტაციის მიზნებისათვის გამოყენებულ იქნა შემდეგი გაცვლითი კურსები:

– 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	– 2.8677 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის
– 2019 წლის საშუალო გაცვლითი კურსი	– 2.8192 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის
– 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	– 2. 2.6766 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის
– 2018 წლის საშუალო გაცვლითი კურსი	– 2.5345 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის

ლარი არ არის ადვილად კონვერტირებადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ და, შესაბამისად, ლარის აშშ დოლარში კონვერტირება არ უნდა იქნეს გაგებული, როგორც ასახვა იმისა, რომ ლარში წარმოდგენილი ოდენობები, იყო, შეიძლება იყოს, ან მომავალში იქნება აშშ დოლარში კონვერტირებადი წარმოდგენილი გაცვლითი კურსით ან ნებისმიერი სხვა გაცვლითი კურსით.

მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აშშ დოლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

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

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

ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკაში გამოყენებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომელთაც აქვთ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, აღწერილია შემდეგ შენიშვნაში:

- შენიშვნა 5 - გარიგება სასტუმროების მენეჯერთან არ მოიცავს იჯარას;
- შენიშვნა 12 – საინვესტიციო ქონება;

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს სამართლიანი ღირებულების შეფასებას, როგორც ფინანსური, ასევე არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისათვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას კომპანია, რამდენადაც შესაძლებელია, იყენებს საბაზრო დაკვირვებად მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულება ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიაში წარმოდგენილი მონაცემების საფუძველზე:

- დონე 1: კოტირებული საბაზრო ფასი (კორექტირების გარეშე) აქტიურ ბაზარზე ანალოგიური აქტივებისა ან ვალდებულებებისთვის.
- დონე 2: მონაცემები გარდა იმისა, რაც შედის პირველ დონეში და რომლებიც თვალსაჩინოა როგორც პირდაპირ (ფასები), ასევე ირიბად (ფასებისაგან წარმოებული).
- დონე 3: მონაცემები აქტივისა ან ვალდებულებისთვის, რომელიც არ ეყრდნობა დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

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

კომპანია მოძრაობას სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონეებს შორის იმ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს აღიარებს, რა დროსაც ადგილი ჰქონდა ცვლილებას.

დამატებითი ინფორმაცია სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში დაშვებების შესახებ მოცემულია შენიშვნებში:

- შენიშვნა 12 (ბ) – საინვესტიციო ქონება; და
- შენიშვნა 19 (ა) – ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება;

5. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში

გარდა ზემოაღნიშნული ცვლილებებისა, კომპანია თანმიმდევრულად იყენებდა სააღრიცხვო პოლიტიკებს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

კომპანიამ გამოიყენა ფასს 16 იჯარები თავდაპირველი გამოყენების თარიღით 2019 წლის 1 იანვარი. შედეგად, კომპანიამ შეცვალა მისი სააღრიცხვო პოლიტიკა საიჯარო ხელშეკრულებებისთვის როგორც აღწერილი ქვემოთ.

კომპანიამ გამოიყენა ფასს 16 რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით. სააღრიცხვო პოლიტიკების ცვლილებების დეტალები წარმოდგენილია ქვემოთ.

ფასს 16-ს შემოაქვს ერთიანი, საბალანსო იჯარების აღრიცხვის მოდელი მოიჯარეებისთვის. ეს ნიშნავს მოიჯარე აღიარებს აქტივებს გამოყენების უფლებით, რაც ასახავს მის უფლებას გამოიყენოს აღნიშნული აქტივები და საიჯარო ვალდებულებებს, რაც ასახავს მის ვალდებულებას განახორციელოს საიჯარო გადახდები. ფასს 16 ანაცვლებს არსებულ საიჯარო სახელმძღვანელოს, ბასს 17 - იჯარების ჩათვლით, ფასიკ 4 - შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას, იმკ-15 - საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება და იმკ-27 - გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას.

კომპანია წარმოდგენილია როგორც „მოიჯარე“ საიჯარო ხელშეკრულებებში რომლებიც GMT Plaza-ს „A“ კლასის ბიზნეს ცენტრთან, Moxey-ს რესტორანთან და ჭანტურიას ქუჩაზე მდებარე საოფისე ცენტრებთან არის დაკავშირებული. ქონება კლასიფიცირდება საინვესტიციო ქონების სახით და წინა წლებში ბასს 17-ის ფარგლებში კლასიფიცირდებოდა საოპერაციო იჯარის სახით. ფასს 16-ის მიღებისას კომპანიამ გადააფასა მისი ხელშეკრულებები ოფისების და რესტორნების იჯარებისთვის იჯარის ახალი განმარტების მიხედვით და დაასკვნა, რომ ყველა აღნიშნული ხელშეკრულება მოიცავს იჯარას ფასს 16-ის ფარგლებში და ისინი კლასიფიცირდება საოპერაციო იჯარების სახით, რადგან არ გადასცემს აქტივების მფლობელობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. საიჯარო ვადა აღნიშნული იჯარებისთვის ტოლია სახელშეკრულებო ვადისა, რადგან ხელშეკრულებები არ არის ავტომატურად განახლებადი და ზოგიერთი მათგანი არის არაგაუქმებადი, ხოლო დანარჩენი ხელშეკრულებები აძლევს მოიჯარეებს სტიმულს რომ უფრო ადრე არ შეწყვიტონ იჯარები.

ფასს 16-ის მიღებამდე, კომპანიამ სასტუმროების მიწა და შენობები საინვესტიციო ქონების სახით დააკლასიფიცირა. ფასს 16-ის გამოყენებისას, ხელმძღვანელობამ გაანალიზა ახალი სტანდარტის მოთხოვნები და დაასკვნა რომ ახალი სტრუქტურის ფარგლებში, გარიგება სასტუმროების მენეჯერთან („Marriott Hotels International B.V.“) წარმოადგენს სასტუმროების მენეჯერის მიერ გაწეულ ხელმძღვანელობით მომსახურებას, სადაც ის მოქმედებს როგორც კომპანიის აგენტი, და არა საიჯარო ურთიერთობას. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ სასტუმროს ბიზნესის საოპერაციო და ბიზნეს რისკები საბოლოოდ კომპანიაში რჩება, რადგან კომპანიის მიერ მიღებული ამონაგები დიდწილად არის დამოკიდებული სასტუმროების მოსწრებაზე. აღნიშნული ასევე შეესაბამება იმ ფაქტს რომ სასტუმროების მენეჯერს არ აქვს სასტუმროების მიწისა და შენობების გამოყენებიდან არსებითად მთლიანი ეკონომიკური სარგებლის მიღების უფლება.

ხელმძღვანელობამ ახალი სტანდარტის გამოყენებისას სრული რეტროსპექტული მიდგომა გამოიყენა და შესაბამისად სასტუმროების მიწა და შენობები საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან ძირითადი საშუალებების კატეგორიაში გადაარეკლასიფიცირა. შესაბამისად, „სასტუმროებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავლიდან“ მიღებული შემოსავალი იქნა რეკლასიფიცირებული 2018 წელს როგორც „მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავალი“.

2018 წლის 1 იანვრისთვის, 2019 წლის 1 იანვრისთვის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანია არ წარმოადგენდა არცერთი ხელშეკრულების მხარეს „მოიჯარე“-ს სახით, შესაბამისად, ფასს 16 „იჯარების“ მიღების შედეგად კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე გავლენა არ ყოფილა.

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

შემდეგი ცხრილები აჯამებს ფასს 16-ის გამოყენების გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება:

		სააღრიცხვო პოლიტიკების ცვლილებების გავლენა		
		ადრე		
		წარმოდგენილის		
1 იანვარი 2018	შენიშვნა	შესაბამისად	კორექტირებები	ფასს 16-ის მიღების შემდეგ
‘000 აშშ დოლარი				
თვითღირებულება				
ძირითადი საშუალებები	11	412	40,423	40,835
საინვესტიციო ქონება	12	53,304	(40,423)	12,881
		53,716	-	53,716

		სააღრიცხვო პოლიტიკების ცვლილებების გავლენა		
		ადრე		
31 დეკემბერი 2018	შენიშვნა	წარმოდგენილის	კორექტირებები	ფასს 16-ის
'000 აშშ დოლარი		შესაბამისად		მიღების შემდეგ
თვითღირებულება				
ძირითადი საშუალებები	11	1,240	39,237	40,477
საინვესტიციო ქონება	12	52,023	(39,237)	12,786
		53,263	-	53,263

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 ‘000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	სააღრიცხვო პოლიტიკების ცვლილებების გავლენა		
		ადრე წარმოდგენილის შესაბამისად	კორექტირებები	ფასს 16-ის მიღების შემდეგ
საიჯარო შემოსავალი სასტუმროებიდან მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავალი	6	7,952	(7,952)	-
		7,477	7,952	15,429
		15,429	-	15,429

6. შემოსავალი

კომპანია ოპერირებს საქართველოში და შემოსავალს გამოიმუშავებს სასტუმროების ოპერაციებიდან და საიჯარო შემოსავალს იღებს მის მიერ ფლობილი და იჯარით აღებული საინვესტიციო ქონებიდან.

‘000 აშშ დოლარი	2018	
	2019	გადაანგარიშებული
სასტუმროების ოპერაციები		
ოთახები	11,085	12,074
საკვები და სასმელი	1,960	2,311
სხვა	789	927
ბიზნეს ცენტრების ოპერირება		
მომსახურების საფასური	128	117
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	13,962	15,429
ბიზნეს ცენტრებიდან და სხვა საოფისე ფართიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი	1,247	954
	15,209	16,383

(i) საიჯარო გადახდების დაფარვის ვადის ანალიზი

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია საიჯარო გადახდების დაფარვის ვადის ანალიზი, რაც ასახავს საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ მისაღებ არადისკონტირებულ საიჯარო გადახდებს:

‘000 აშშ დოლარი	2018	
	2019	2018
1 წელზე ნაკლები	1,393	1,213
1-დან 5-წლამდე	2,689	2,770
	4,082	3,983

7. ქონების საოპერაციო ხარჯები

‘000 აშშ დოლარი	2018	
	2019	2018
ხელფასების და სასტუმროს ოპერირების ხარჯები	3,708	3,897
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,388	2,337
დამატებითი ხარჯები	2,231	2,671
კომუნალური და კომუნიკაციის ხარჯები	798	792
ქონების დაზღვევა	404	86
ქონების გადასახადები და მოსაკრებლები	394	411
სხვა ხარჯები	68	336
	9,991	10,530

8. ადმინისტრაციული ხარჯები

‘000 აშშ დოლარი	2019	2018
ხელფასები და ანაზღაურება	1,933	1,789
საკონსულტაციო ხარჯები	1,203	1,003
კომუნალური და კომუნიკაციის ხარჯები	216	154
მივლინების ხარჯები	140	80
ქველმოქმედება და სპონსორობა	120	172
დაზღვევა	54	61
წარმომადგენლობითი ხარჯები	46	68
სხვა ადმინისტრაციული ხარჯები	533	1,251
	4,246	4,578

საკონსულტაციო ხარჯი მოიცავს კომპანიის წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორული მომსახურებისთვის და სხვა პროფესიული მომსახურებისთვის გადახდილ ანაზღაურებას. 2019 წლის განმავლობაში 50 ათასი აშშ დოლარი (2018: 52 ათასი აშშ დოლარი) აღიარდა ხარჯად აუდიტთან დაკავშირებულ მომსახურებასთან მიმართებაში.

9. პერსონალის ხარჯები

‘000 აშშ დოლარი	2019	2018
ხელფასები და ანაზღაურება - სასტუმროები	2,546	2,432
ხელფასები და ანაზღაურება - ბიზნეს ცენტრი და სათაო ოფისი	1,933	1,789
	4,479	4,221

10. წმინდა ფინანსური ხარჯები

‘000 აშშ დოლარი	2019	2018
აღიარებული მოგება ან ზარალში		
საპროცენტო შემოსავალი:		
– საბანკო ანაზღაურებზე	24	167
– გაცემულ სესხებზე	124	137
ფინანსური შემოსავალი	148	304
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზირებული ღირებულებებით	(6,541)	(6,050)
შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე	(4,291)	(1,691)
წმინდა უცხოური გაცვლითი კურსის ზარალი	(10,832)	(7,741)
ფინანსური ხარჯები	(10,684)	(7,437)
მოგება ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	(10,684)	(7,437)

11. ძირითადი საშუალებები

000 აშშ დოლარი	მიწა	შენობები	დაუსრულებელი მშენებლობა	ავეჯი და აღჭურვილობა	სხვა აღჭურვილობა	სულ
თვითღირებულება						
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს, ადრე წარმოდგენილის შესაბამისად	-	-	-	5,484	4,558	10,042
სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების გავლენა	2,696	49,178	9,929	-	-	61,803
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს, სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შემდეგ (შენიშვნა 5)	2,696	49,178	9,929	5,484	4,558	71,845
შესყიდვები	-	-	1,588	891	517	2,996
გაყიდვები/ჩამოწერები	-	-	-	(88)	(86)	(174)
გადაცემები	-	11,742	(11,742)	-	-	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(85)	(2,173)	225	(215)	(166)	(2,414)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს, სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შემდეგ	2,611	58,747	-	6,072	4,823	72,253
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს, სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შემდეგ	2,611	58,747	-	6,072	4,823	72,253
შესყიდვები	-	139	3,500	392	3,748	7,779
გაყიდვები/ჩამოწერები	-	-	-	(223)	(448)	(671)
გადაცემები	-	3,500	(3,500)	2,165	(2,165)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(174)	(3,977)	-	(444)	(343)	(4,938)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	2,437	58,409	-	7,962	5,615	74,423
ცვეთა						
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს, ადრე წარმოდგენილის შესაბამისად	-	-	-	(5,396)	(4,234)	(9,630)
სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების გავლენა	-	(21,379)	-	-	-	(21,379)
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს, სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შემდეგ (შენიშვნა 5)	-	(21,379)	-	(5,396)	(4,234)	(31,009)
წლის ცვეთა	-	(1,495)	-	(281)	(239)	(2,015)
გაყიდვები	-	-	-	87	86	173
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	-	753	-	180	142	1,075
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შემდეგ	-	(22,121)	-	(5,410)	(4,245)	(31,776)
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს, სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შემდეგ	-	(22,121)	-	(5,410)	(4,245)	(31,776)
წლის ცვეთა	-	(1,314)	-	(406)	(382)	(2,102)
გაყიდვები	-	-	-	223	448	671
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	-	1,496	-	365	288	2,149
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	-	(21,939)	-	(5,228)	(3,891)	(31,058)
საბალანსო ღირებულებები						
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს, სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შემდეგ	2,696	27,799	9,929	88	324	40,836
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შემდეგ	2,611	36,626	-	662	578	40,477
2019 წლის 31 დეკემბერს	2,437	36,470	-	2,734	1,724	43,365

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიის სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაა 7,093 ათასი აშშ დოლარი (2018: 8,145 ათასი აშშ დოლარი).

შესყიდვები 2019 წელს უკავშირდება თბილისი მერიოტის სასტუმროს ძირითადი განახლებისა (ახალი ავეჯი და აღჭურვილობა) და მოდერნიზაციის სამუშაოებს, რომლებიც 2018 წლის დეკემბერში დაიწყო და 2019 წლის ოქტომბერში დასრულდა. აღნიშნული განახლების პროექტის მიზნებისთვის კომპანიამ OPIC-ისგან მოიპოვა დამატებითი სესხი მხოლოდ განახლების პროექტის მიზნებისთვის (განახლების სესხი), განახლების სესხის შესახებ დეტალები წარმოდგენილია შენიშვნაში 17.

2019 წლის შესყიდვები მოიცავს 67 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით კაპიტალიზირებულ სასესხო ხარჯს (2018: 427 აშშ დოლარი), კაპიტალიზაციის განაკვეთით 5% (2018: 7 %).

უზრუნველყოფა

კომპანიის ძირითადი საშუალებები და საინვესტიციო ქონება დაგირავებულია OPIC-ისა და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების ფარგლებში. უზრუნველყოფის შესახებ დეტალები მოცემულია მე-17 შენიშვნაში.

12. საინვესტიციო ქონება

‘000 აშშ დოლარი	დაუსრულებელი			
	მიწა	შენობები	მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება				
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს, ადრე წარმოდგენილის შესაბამისად	7,002	55,714	13,865	76,581
სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების გავლენა	(2,696)	(49,178)	(9,929)	(61,803)
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს, სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების შემდეგ (შენიშვნა 5)	4,306	6,536	3,936	14,778
შესყიდვები	-	-	629	629
გადაცემები	-	4,655	(4,655)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(136)	(453)	90	(499)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს, სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების შემდეგ	4,170	10,738	-	14,908
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს, სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების შემდეგ	4,170	10,738	-	14,908
შესყიდვები	-	-	537	537
გადაცემები	-	537	(537)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(278)	(725)	-	(1,003)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	3,892	10,550	-	14,442
ცვეთა				
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს, ადრე წარმოდგენილის შესაბამისად	(156)	(23,121)	-	(23,277)
სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების გავლენა	-	21,380	-	21,380
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს, სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების შემდეგ (შენიშვნა 5)	(156)	(1,741)	-	(1,897)
წლის ცვეთა	-	(301)	-	(301)
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	5	71	-	76
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს, სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების შემდეგ	(151)	(1,971)	-	(2,122)
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს, სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების შემდეგ	(151)	(1,971)	-	(2,122)
წლის ცვეთა	-	(279)	-	(279)
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	10	136	-	146
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	(141)	(2,114)	-	(2,255)
საბალანსო ღირებულებები				
2018 წლის 1 იანვარს, სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების შემდეგ	4,150	4,795	3,936	12,881
2018 წლის 31 დეკემბერს, სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების შემდეგ	4,019	8,767	-	12,786
2019 წლის 31 დეკემბერს	3,751	8,436	-	12,187

(ა) საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაცია

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს GMT Plaza-ს და GMT Plaza Moxy-ს, A კლასის ბიზნეს ცენტრებს, და ორ უძრავ ქონებას - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც 2014 წლის დეკემბერში, შპს „ჯი-ემ-თი უძრავი ქონების“ მიერ არის შემოტანილი კომპანიის კაპიტალში (იხ. შენიშვნა 16). ბიზნეს ცენტრებში ოფისების იჯარები როგორც წესი 1-დან 5-წლამდე თავდაპირველი ვადით გრძელდება, რესტორნის იჯარა ხუთწლიანია და არის არაგაუქმებადი. გადაცემები დაუსრულებელი სამუშაოებიდან 2019 წლის განმავლობაში წარმოადგენს 2019 წლის მაისში გახსნილ Moxy-ს რესტორანს.

(ბ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მეთოდის გამოყენებით, მოსალოდნელი ფულადი სახსრების შემოღინების და გადინების საფუძველზე, რომელიც სასტუმროების ოპერაციებიდან წარმოიშობა.

ხელმძღვანელობის მიერ სამართლიანი ღირებულების შეფასების შედეგად მიღებულია ღირებულება, რომელიც დაახლოებით საბალანსო ღირებულების ტოლია.

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ვარაუდები ან შეფასების გაურკვევლობები, რომლებსაც აქვთ გონივრული შესაძლებლობა მომავალი ფინანსური წლის განმავლობაში გამოიწვიონ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების არსებითი კორექტირება.

(გ) უზრუნველყოფა

კომპანიის ძირითადი საშუალებები და საინვესტიციო ქონება დაგირავებულია DFC -ისა (ყოფილი OPIC) და დაკავშირებული მხარეების სესხების ფარგლებში. უზრუნველყოფის შესახებ დეტალები მოცემულია მე-17 შენიშვნაში.

13. გაცემული სესხები

‘000 აშშ დოლარი	2019	2018
არაუზრუნველყოფილი სესხები არადაკავშირებული მხარის მიმართ	906	901
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარის მიმართ	864	808
გამოკლებული: გაუფასურების ზარალის რეზერვი მიმდინარე აქტივებისთვის (დაკავშირებული და არადაკავშირებული)	(60)	-
სულ გაცემული სესხები	1,710	1,709

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, არცერთი სესხი არ არის სრულად გაუფასურებული რადგან კომპანია მოელის აღნიშნული ნაშთების აღდგენას.

კომპანიის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წარმოდგენილია მე-19-ე შენიშვნაში.

(ა) სესხის დაფარვის ვადები და გრაფიკი

დაუფარავი სასესხო მოთხოვნების ვადები და პირობები იყო შემდეგი:

				2019		2018	
				ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა
'000 აშშ დოლარი	ვალუტა			ნომინალური ლირებულზე	საბალანსო ლირებულზე	ნომინალური ლირებულზე	საბალანსო ლირებულზე
სესხები შემდეგი მხარეებისგან:							
არაუზრუნველ							
-ყოფილი სესხები							
არადაკავშირებული	აშშ დოლარი	12%	2020	743	743	718	718
არაუზრუნველ							
-ყოფილი სესხები							
არადაკავშირებული	ლარი	12%	2020	149	149	183	183
არაუზრუნველ							
-ყოფილი სესხები							
დაკავშირებული	აშშ დოლარი	10%	2020	818	818	808	808
მხარის მიმართ				1,710	1,710	1,709	1,709

14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 აშშ დოლარი	2019	2018
სავაჭრო მოთხოვნები	581	410
რეზერვები სავაჭრო მოთხოვნებისთვის	(50)	(64)
	531	346
ავანსები მიმდინარე აქტივებისთვის	510	3,310
ავანსად გადახდილი ქონების გადასახადები	512	815
სხვა	7	31
	1,029	4,156
	1,560	4,502

კომპანიის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წარმოდგენილია შენიშვნაში 19.

15. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

(ა) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 აშშ დოლარი	2019	2018
ნაღდი ფული სალაროში	12	25
ნაშთები ბანკში	2,299	5,214
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებებში	2,311	5,239

(ბ) შეზღუდული ფულადი სახსრები

‘000 აშშ დოლარი	2019	2018
სესხის მომსახურების რეზერვი	2,769	2,724
შეზღუდული საბანკო ანაზღაური შუალედური მშობელი კომპანიის მიერ მიღებული სესხისა და ბანკის მიერ სხვა შვილობილი კომპანიისთვის გაცემული გარანტიისთვის	-	1,280
	2,769	4,004

OPIC-თან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების რეგულაციებთან შესაბამისობის მიზნით, კომპანიამ უნდა შეინარჩუნოს სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი სხვა მიზნისათვის გარდა OPIC-ისგან მიღებული სესხის დასაფარად.

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და მგრძნობელობის ანალიზი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის წარმოდგენილია მე-19-ე შენიშვნაში.

16. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტაციაში კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას და მესაკუთრის მიერ შემდგომში მიღებულ გადაწყვეტილებებს კაპიტალის გაზრდის შესახებ.

საწესდებო კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და კომპანიის კრებებზე უფლებამოსილნი არიან ხმების რაოდენობაზე, რომელიც შეესაბამება კომპანიაში წილის პროცენტს. 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას ჰქონდა 8,686 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით საწესდებო კაპიტალი (2018: 8,686 ათასი აშშ დოლარი).

(ბ) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, როგორც ეს აღრიცხულია ფასს-ის შესაბამისად მომზადებულ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას აქვს დაგროვილი ზარალი, შესაბამისად, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დივიდენდების განაწილებისთვის არ ყოფილა ხელმისაწვდომი თანხა(2018 წელი: ნული).

OPIC-თან და მშობელ კომპანიასთან დადებული სასესხო ხელშეკრულების თანახმად, დივიდენდები არ განაწილდება მანამ, სანამ აქციონერების და OPIC-ის მიერ უზრუნველყოფილი ყველა სესხი და კრედიტი და მათთან დაკავშირებული პროცენტები დაფარული არ იქნება ამ სესხების და კრედიტების დაფარვის ვადისთვის. მიმდინარე სესხის ხელშეკრულებების თანახმად, მშობელი კომპანიისგან ბოლო სესხის დაფარვის თარიღი არის 2028 წელი (იხ. შენიშვნა 17).

(გ) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

დამატებით გადახდილი კაპიტალი წარმოადგენს აქციონერების მიერ განხორციელებულ მთლიან ფულად ან არაფულად შენატანებს, რომელიც ჯერ არ არის რეგისტრირებული, როგორც კომპანიის საწესდებო კაპიტალის ზრდა საანგარიშგებო თარიღებში.

17. სესხები და კრედიტები

წინამდებარე შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტთან სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით. კომპანიაზე საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტის და ლიკვიდობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 19.

‘000 აშშ დოლარი	2019	2018
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები OPIC -ისგან	32,374	31,417
უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	38,602	34,613
	70,976	66,030
მიმდინარე ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები OPIC -ისგან	3,032	3,082
სულ სესხები და კრედიტები	74,008	69,112

2020 წელს „საზღვარგარეთის კერძო ინვესტიციების კორპორაცია“ (OPIC) „აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების საფინანსო კორპორაციად“ (DFC) გარდაიქმნა. OPIC წარმოადგენდა შეერთებული შტატების მთავრობის განვითარების საფინანსო ინსტიტუტს, მანამ სანამ ის შეერწყა „ამერიკის შეერთებული შტატების საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს“ „განვითარების საკრედიტო ორგანოს“ (DCA) „აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების საფინანსო კორპორაციის“ ფორმირების მიზნით (DFC).

2019 წლის 18 ივლისს, კომპანიამ თბილისის მერიოტის სასტუმროს რენოვაციის მიზნით „OPIC“-ისგან მოიპოვა ახალი სესხი 4,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

(ა) სესხი დაფარვის გრაფიკი და პირობები

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადები და პირობები იყო შემდეგი:

				31 დეკემბერი 2019		31 დეკემბერი 2018	
‘000 აშშ დოლარი	ვალუტა	ნომინალური	დაფარვის	ნომინალური	საბალანსო	ნომინალური	საბალანსო
		საპროცენტო განაკვეთი	წელი				
უზრუნველ-ყოფილი სესხი OPIC-ისგან	აშშ დოლარი	5.16-6.8%	2027-2030	35,918	35,406	35,000	34,499
უზრუნველ-ყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	17.5-17.65%	2028	81,729	38,602	80,183	34,613
				117,647	74,008	115,183	69,112

(ბ) ვალდებულებების მოძრაობის ფინანსური საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებთან შეჯერება

‘000 აშშ დოლარი	2019	2018
ნაშთი 1 იანვარს	69,112	67,439
შემოსულობები სესხებიდან	4,966	-
სესხების დაფარვა	(4,010)	(2,023)
საპროცენტო ხარჯი	6,541	6,050
კაპიტალიზებული სასესხო ხარჯები	67	105
გადახდილი პროცენტი	(2,389)	(2,484)
უცხოური სავალუტო ზარალი უცხოური ვალუტის კონვერტაციის გავლენის გამოკლებით	(279)	25
ნაშთი 31 დეკემბერს	74,008	69,112

(გ) უზრუნველყოფილი სესხი OPIC-სგან

სესხი OPIC-სგან უზრუნველყოფილია შემდეგით:

- a) Hotel Tbilisi Holding Company-ს მიერ უზრუნველყოფილი გარანტია.
- b) თბილისში, თავისუფლების მოედანზე N 4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, როგორც ეს მითითებულია საქართველოს საჯარო რეესტრის 2002 წლის 1 მარტის გამოცემულ კვლევის რუკაზე ("მიწა თავისუფლების მოედანზე"), ყველა დაკავშირებული მოწყობილობა (ძირითადი შემადგენელი ნაწილები) და შესაბამისი აქსესუარები (იმ დროს ან მომავალში არსებული).
- c) საქართველოში, თბილისში, რუსთაველის გამზირზე, N13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, როგორც ეს აღწერილია საქართველოს საჯარო რეესტრის ამონაწერში და როგორც ეს მითითებულია საქართველოს საჯარო რეესტრის მიერ 2002 წლის 1 მარტს გამოცემულ რუკაში და მასთან დაკავშირებული ყველა მოწყობილობა (ძირითადი შემადგენელი ნაწილები) და აქსესუარები (იმ დროს ან მომავალში არსებული).
- d) სასტუმრო თბილისის შენობა, რომელიც მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე, N 13, თბილისი, საქართველო.
- e) კომპანიის მოძრავი ქონება, აღჭურვილობა და საინვესტიციო ქონება.
- f) ზაარბრუკენის მოედანზე მდებარე მიწის ნაკვეთი და დაკავშირებული შენობის სტრუქტურა.

ზემოთ, (b)-(c) აბზაცებში აღწერილი ქონება დაგირავებულია სუბორდინირებული გირაოს სახით სხვადასხვა დაკავშირებული მხარის სესხებთან მიმართებაში.

(დ) უზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან

უზრუნველყოფილი სესხები კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანიისგან არის აღებული და თავდაპირველად შეღავათიანი დაფარვის პირობებით იყო. 2000–2006 წლებში, თავდაპირველი აღიარებისას, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ ამ ინსტრუმენტების სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთები უფრო დაბალი იყო, ვიდრე წარმოშობისას არსებული საბაზრო განაკვეთები და ხელახლა შეაფასა ინსტრუმენტები მათი სამართლიანი ღირებულებით, მომავალი საპროცენტო გადახდების და ძირითადი დაფარვების დისკონტირებით ანალოგიური ინსტრუმენტებისთვის 17%-21%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით.

2013 წლის მაისში, კომპანიამ განახორციელა მშობელი კომპანიისგან მიღებული სესხების ნაწილობრივი დაფარვა. 2013 წლის ივნისში, მშობელი კომპანიისგან მიღებული ნარჩენი სესხების დაფარვის ვადები 2028 წლამდე გახანგრძლივდა.

(ე) სასესხო პირობები

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას აქვს უზრუნველყოფილი სესხები OPIC-ისგან, 35,406 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2018: 34,499 ათასი აშშ დოლარი). სასესხო ხელშეკრულებაში მოცემულია შემდეგი ფინანსური პირობები: დავალიანების თანაფარდობა მატერიალურ წმინდა ღირებულებასთან, მიმდინარე აქტივების თანაფარდობა მიმდინარე ვალდებულებებთან და ფულადი ნაკადების თანაფარდობა სესხის მომსახურებასთან, რომელსაც კომპანია უნდა შეესაბამებოდეს.

2019 წლის და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია სრულად შეესაბამებოდა აღნიშნულ პირობებს.

18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

‘000 აშშ დოლარი	2019	2018
სავაჭრო ვალდებულებები	466	579
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	822	824
დარიცხული ხარჯები	225	163
სხვა	221	697
	1,734	2,263

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკზე დაქვემდებარება მოცემულია მე-19 შენიშვნაში.

19. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(ა) სააღრიცხვო კლასიფიკაციები და სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასებები განკუთვნილია იმ ფასის დასადგენად, რომელიც მიიღება აქტივის გასაყიდად ან მიიღება ვალდებულების გადასაცემად სტანდარტულ ოპერაციაში ბაზრის მონაწილეთა შორის შეფასების თარიღისთვის. ამასთან, გაურკვევლობებისა და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენების გათვალისწინებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იქნას გაგებული როგორც რეალიზებადი ღირებულება აქტივების მყისიერი გაყიდვიდან ან ვალდებულებების გადაცემიდან.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები შეფასების მეთოდის გამოყენებით. შეფასების მეთოდის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების ისეთი განმარტების შემუშავება, რომელიც ასახავს აქტივის გასაყიდ ფასს ან რომელიც გადაიხდება ვალდებულების გადასაცემად სტანდარტულ ოპერაციაში შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის. გამოყენებული შეფასების მეთოდი წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება მომავალი ძირითადი თანხიდან და პროცენტიდან მიღებული ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირებულია პროცენტის საბაზრო განაკვეთით, საანგარიშგებო თარიღისთვის.

ხელმძღვანელობის აზრით, კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების გამო დამოკიდებულია შემდეგ რისკებზე:

- საკრედიტო რისკი (იხ.19(ბ)(ii));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხ.19(ბ)(iii));
- საბაზრო რისკი (იხ.19(ბ)(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

გენერალურ დირექტორს და ფინანსურ დირექტორს სრული პასუხისმგებლობა აქვთ კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე. კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკები განსაზღვრულია მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლებისთვის. რისკების

მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება, ბაზრის პირობებსა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. ტრენინგებისა და მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების გამოყენებით, კომპანია მიზნად ისახავს განავითაროს დისციპლინიზებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული აქვს თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაჰენტი ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ის ძირითადად წარმოიშობა კომპანიის მოთხოვნებიდან მომხმარებლების მიმართ და სესხებიდან, სასესხო მოთხოვნებიდან და ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტებიდან.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მაქსიმალურ საკრედიტო დაქვემდებარებას წარმოადგენს.

საბანკო ნაშთები, ვადიანი ანაზრები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

საბანკო ნაშთები, ვადიანი ანაზრები და შეზღუდული ფულადი სახსრები ფლობილია უცხოურ და ქართულ ბანკებში გრძელვადიანი ემიტენტის დეფოლტ რეიტინგით BB- ან უფრო მაღალი, Fitch- ის სარეიტინგო სააგენტოს მიხედვით.

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების გაუფასურება ფასდება 12-თვიანი მოსალოდნელი ზარალის საფუძველზე და დაქვემდებარებების მოკლე დაფარვის ვადებს ასახავს. კომპანია მიიჩნევს რომ მის საბანკო ნაშთებს, ვადიან ანაზრებს და შეზღუდულ ფულად სახსრებს აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი, კონტრაჰენტების გარე საკრედიტო რეიტინგების მიხედვით.

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანია ანაწილებს საბანკო ნაშთებს, ვადიან ანაზრებს და შეზღუდულ ფულად სახსრებს პირველ დონეზე, ფასს 9-ის ფარგლებში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოვლენის მიზნებისთვის (2018 წლის 31 დეკემბერი: დონე 1). ხელმძღვანელობა აფასებს, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის არა-არსებითი საანგარიშგებო თარიღებისთვის.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე მოქმედებს თითოეული კლიენტის ინდივიდუალური მახასიათებლები. ხელმძღვანელობა არ მოელოს, რომ რომელიმე კონტრაჰენტი ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას და, შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ კომპანია მნიშვნელოვნად არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

ხელმძღვანელობამ ჩამოაყალიბა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმად, თითოეული ახალი მომხმარებელი ინდივიდუალურად ფასდება კრედიტუნარიანობაზე, ვიდრე კომპანიის სტანდარტული გადახდისა და მიწოდების პირობები იქნება შეთავაზებული.

კომპანიის მომხმარებელთა 50% -ზე მეტი კომპანიასთან 1 წელზე მეტია რაც საქმეს აწარმოებს და ზარალს იშვიათად ჰქონდა ადგილი.

კომპანია აწესებს გაუფასურების რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან მიმართებაში გაწეული მოსალოდნელი ზარალის მისეულ შეფასებას. ამგვარი რეზერვის ძირითად შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს კონკრეტული ზარალის კომპონენტი, რომელიც უკავშირდება ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან დაქვემდებარებებს და კოლექტიური ზარალის კომპონენტს, რომელიც შეიქმნა მსგავსი აქტივების ჯგუფისთვის იმ ზარალთან მიმართებაში, რომელიც გაწეულია, მაგრამ ჯერ არ არის გამოვლენილი. კოლექტიური ზარალის რეზერვი განისაზღვრება მსგავსი ფინანსური აქტივების გადახდების სტატისტიკის ისტორიული მონაცემების საფუძველზე.

კომპანიას არ აქვს ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი საკრედიტო დაქვემდებარებები, გარდა 21-ე შენიშვნაში აღწერილი დაკავშირებული მხარეების სესხებისა. გეოგრაფიულად, მევალეების უმეტესობა საქართველოში მდებარეობს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ინფორმაცია საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე და მომხმარებლების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრისთვის:

	2019	2019	2018	2018
‘000 აშშ დოლარი	არ არის		არ არის	
კონტრაქტის საკრედიტო რისკის	გაუფასურებული		გაუფასურებული	
ხარისხი	კრედიტით	სულ	კრედიტით	სულ
დაბალი	581	581	410	410
მაღალი	-	-	-	-
სულ მთლიანი საბალანსო				
ღირებულება	581	581	410	410
ზარალის რეზერვი	(50)	(50)	(64)	(64)
	531	531	346	346

ისტორიული დეფოლტის განაკვეთების მიხედვით, კომპანიას სჯერა, რომ ზემოაღნიშნულის გარდა, არ არის აუცილებელი გაუფასურების რეზერვის შექმნა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში რომლებიც არ არის ვადაგადაცილებული ან 120 დღემდე ვადაგადაცილებულია.

დაბალი რისკი - მსესხებელს აქვს ძლიერი უნარი მოკლევადიან პერიოდში დააკმაყოფილოს მისი სახელმწიფოებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები, ხოლო ეკონომიკური და ბიზნეს გარემოს უარყოფით ცვლილებებს გრძელვადიან პერიოდში სავარაუდოდ არ ექნება უარყოფითი გავლენა მსესხებლის უნარზე დააკმაყოფილოს ხელმწიფოებრივ გათვალისწინებული ფულადი ნაკადების ვალდებულებები. გარე საკრედიტო რეიტინგის BBB- დან BB+ მდე ეკვივალენტური რეიტინგით (S&P).

მაღალი რისკი - კონტრაქტებს, მოკლევადიან პერიოდში აქვთ მათი სახელმწიფოებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებების დაკმაყოფილების სუსტი უნარი, ხოლო ეკონომიკური და ბიზნეს გარემოს უარყოფითი ცვლილებები გრძელვადიან პერიოდში სავარაუდოდ შეამცირებს კონტრაქტების მიერ მათი სახელმწიფოებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებების დაკმაყოფილების უნარს.

წლის განმავლობაში სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან მიმართებაში გაუფასურების რეზერვში მოძრაობა იყო შემდეგი:

‘000 აშშ დოლარი	2019	2018
ნაშთი წლის დასაწყისში	64	66
ცვლილება წლის განმავლობაში	(14)	(2)
ნაშთი წლის ბოლოს	50	64

რეზერვის ანგარიშები სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღრიცხვის მიზნისთვის, გარდა შემთხვევებისა როდესაც კომპანია მიიჩნევს რომ თანხების ამოღება აღარ არის შესაძლებელი; ამ დროს ოდენობები მიჩნეულია უიმედოდ და ჩამოწერილია პირდაპირ ფინანსური აქტივის საპირწონედ.

სესხები

კომპანიის პოლიტიკაა გასცეს სესხები მის დაკავშირებულ და არადაკავშირებულ მხარეებზე. კომპანია არ მოითხოვს უზრუნველყოფას სესხებთან მიმართებაში. კომპანია არ მიიჩნევს, რომ კონტრაქტები ვერ შეასრულებენ მათ მიერ ნაკისრ ვალდებულებებს.

ხელმძღვანელობამ შეაფასა სესხების გაუფასურება თითოეული იურიდიული პირის ინდივიდუალური მახასიათებლების მიხედვით. თითოეულ კომპანიას საკუთარი დეფოლტის ალბათობა აქვს მის ფინანსური მდგომარეობისა და მომავალში განსახორციელებელი გადახდების მოლოდინების მიხედვით.

კომპანია მის საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაქვემდებარებას ანაწილებს იმ მონაცემების საფუძველზე რომლებიც ზარალის რისკის საპროგნოზო მონაცემებად არის მიჩნეული (რაც მოიცავს (მაგრამ არ შემოიფარგლება) გარე რეიტინგებს, აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს, ხელმძღვანელობის ანგარიშებს და ფულადი ნაკადების პროგნოზებს და ხელმისაწვდომ პრეს ინფორმაციას კონტრაქტების შესახებ) და კლიენტის ქცევის შესახებ გამოცდილი საკრედიტო მსჯელობის გამოყენებით. საკრედიტო რისკის ხარისხები განისაზღვრება ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორების გამოყენებით რომლებიც დეფოლტის რისკის მიმანიშნებელია და სააგენტოებიდან მიღებულ გარე საკრედიტო რეიტინგის განმარტებებს არის მორგებული.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი გამოითვლება თითოეული კონტრაქტისთვის ვადაგადაცილების სტატუსის, გარე საკრედიტო რეიტინგის და კონტრაქტების მიმდინარე მდგომარეობის მიხედვით, და სასესხო მოთხოვნების მოსალოდნელი სასიცოცხლო ვადების მანძილზე არსებული ეკონომიკური პირობებისა და მათი დაფარვის გზების კომპანიისეული ხედვით.

ხელმძღვანელობა აფასებს, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი სასესხო მოთხოვნებზე არის არა-არსებითი საანგარიშგებო თარიღებისთვის.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

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

კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს საკმარისი ფულადი სახსრები მოთხოვნამდე, რომ დააკმაყოფილოს მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯები სამი თვის განმავლობაში, მათ შორის, ფინანსური ვალდებულებების მომსახურება; ეს გამორიცხავს ექსტრემალურ გარემოებათა პოტენციურ ზემოქმედებას, რაც არ შეიძლება გონივრულად იყოს პროგნოზირებული, როგორცაა სტიქიური უბედურებები.

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადა, მათ შორის სავარაუდო საპროცენტო გადახდები.

არ არის მოსალოდნელი, რომ ფულადი სახსრები, რომელიც მოცემულია დაფარვის ვადის ანალიზში, შეიძლება წარმოიშვას მნიშვნელოვნად ადრე, ან მნიშვნელოვნად განსხვავებულ ოდენობებში.

31 დეკემბერი 2019

'000 აშშ დოლარი არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-6 თვემდე	6-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
უზრუნველყოფილი სესხი OPIC-ისგან	35,406	50,100	-	-	10,821	14,355	24,924
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	38,593	102,890	-	-	-	-	102,890
სავაჭრო ვალდებულებები	466	466	466	-	-	-	-
	74,465	153,456	466	-	10,821	14,355	127,814

31 დეკემბერი 2018

‘000 აშშ დოლარი	საბალანსო ლირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები				5 წელზე მეტი	
		0-6 თვემდე	6-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე		
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი OPIC-ისგან	34,499	49,421	2,724	2,672	5,189	14,326	24,510
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	34,613	102,890	-	-	-	-	102,890
სავაჭრო ვალდებულებები	579	579	579	-	-	-	-
	69,691	152,890	3,303	2,672	5,189	14,326	127,400

(iv) საბაზრო რისკი

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

სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად, რამდენადაც არსებობს შეუსაბამო ვალუტებში რომლებშიც დენომინირებულია კომპანიის გაყიდვები, შესყიდვები და სესხები და კომპანიის სამუშაო ვალუტას შორის. ვალუტები, რომლებშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს გარიგებები, აშშ დოლარია.

კომპანიას არ აქვს ოფიციალური პოლიტიკა სავალუტო რისკის სამართავად, მაგრამ სავალუტო რისკი შემსუბუქებულია, რადგან შემოსავალთან დაკავშირებული გარიგებების დიდი წილი აშშ დოლარშია დენომინირებული.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დამოკიდებულება უცხოურ სავალუტო რისკზე არის შემდეგი:

‘000 აშშ დოლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 2019	აშშ დოლარში დენომინირებული 2018
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2,294	5,000
შეზღუდული ფულადი სახსრები	2,769	4,004
გაცემული სესხები	1,561	1,526
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	581	410
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(191)	(278)
სესხები და კრედიტები (გრძელვადიანი)	(70,976)	(66,030)
სესხები და კრედიტები (მიმდინარე)	(3,032)	(3,082)
წმინდა დაქვემდებარება	(66,994)	(58,450)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

აშშ დოლარში	საშუალო განაკვეთი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი	
	2019	2018	2019	2018
1 ლარი	0.3547	0.3945	0.3487	0.3736

მგრძნობელობის ანალიზი

31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარის გონივრულ შესაძლო გამყარება (შესუსტება), ქვემოთ მითითებულის შესაბამისად, ყველა სხვა ვალუტასთან მიმართებაში, გავლენას იქონიებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და კაპიტალზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ მოცემული თანხებით. ანალიზი აკეთებს დაშვებას, რომ ყველა სხვა ცვლადი, განსაკუთრებით საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი რჩება და უგულებელყოფს საპროგნოზო გაყიდვებისა და შესყიდვების გავლენას.

‘000 აშშ დოლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2019		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	6,699	(6,699)
31 დეკემბერი 2018		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	5,845	(5,845)

(v) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, ძირითადად გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, რადგან ეს ცვლის სესხის სამართლიან ღირებულებას (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მის მომავალ ფულად ნაკადებს (სესხი ცვალებადი განაკვეთით). კომპანიას არ გააჩნია ფინანსური ინსტრუმენტები ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის პირობებით.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

საანგარიშგებო თარიღისათვის კომპანიის პროცენტიანი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის პროფილი იყო:

‘000 აშშ დოლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2019	2018
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2,299	5,214
გაცემული სესხები	1,710	1,709
შეზღუდული ფულადი სახსრები	2,769	4,004
სესხები და კრედიტები	(74,008)	(69,112)
	(67,230)	(58,185)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებულგანაკვეთიან ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში ანგარიშგების თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე.

(vi) კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს ოფიციალური პოლიტიკა კაპიტალის მართვისთვის, მაგრამ კომპანიის მიზანია შეინარჩუნოს კაპიტალის ძლიერი ბაზა რათა შეინარჩუნოს ინვესტორის, კრედიტორის და ბაზრის მონაწილეთა ნდობა და შეინარჩუნოს ბიზნესის მომავალი განვითარება.

კომპანიის წესდების მიხედვით, დივიდენდები არ იქნება განაწილებული სანამ აქციონერებისგან და OPIC-სგან მიღებული ყველა სესხები და კრედიტები და დაკავშირებული პროცენტები არ იქნება დაფარული 2027-2028 წლებში.

წლის განმავლობაში, კომპანიის კაპიტალის მართვის მიდგომებში ცვლილებები არ მომხდარა.

20. პირობითი ვალდებულებები

(ა) პირობითი ვალდებულებები საქართველოში

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

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

21. დაკავშირებული მხარეები

(ა) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქციონერები არიან სასტუმრო Hotel Tbilisi Holding Company, რომელიც ფლობს კომპანიის წილის 80%-ს და შპს ჯი-ემ-თი უძრავი ქონება, საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი მშობელი კომპანიის სხვა შვილობილი კომპანია, რომელიც ფლობს კომპანიის წილის 20%-ს. კომპანიაზე საბოლოო კონტროლის მქონე მხარეა „Albecq Trust Company Limited“.

საჯაროდ ხელმისაწვდომი ფინანსური ანგარიშგება არ არის წარმოდგენილი კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიის ან რომელიმე სხვა შუალედური მშობელი კომპანიის მიერ.

(ბ) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

(i) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვან ხელმძღვანელობას წლის განმავლობაში მიღებული აქვს შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შედის პერსონალის ხარჯების კატეგორიაში (იხილეთ შენიშვნა 9):

‘000 აშშ დოლარი	2019	2018
ხელფასები და ბონუსები	1,349	1,254

(გ) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

სხვა ოპერაციები კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებთან წარმოდგენილია ქვემოთ:

‘000 აშშ დოლარი	სესხად მიღებული თანხა		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2019	2018	2019	2018
მიღებული სესხები:				
პირდაპირი მშობელი კომპანია	900	-	38,593	34,613

2019 წლის განმავლობაში 3,980 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯი (2018: 3,570 ათასი აშშ დოლარი) აღიარებული იქნა მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეების მიმართ სესხებისა და კრედიტებთან მიმართებაში. დაკავშირებული მხარეების სესხების საპროცენტო განაკვეთები და დაფარვის ვადები წარმოდგენილია მე -17 შენიშვნაში.

‘000 აშშ დოლარი	სესხად გაცემული თანხა		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2019	2018	2019	2018
გაცემული სესხები:				
პირდაპირი მშობელი კომპანია	-	-	818	808

სხვა ხარჯები

‘000 აშშ დოლარი	2019	2018
მშობელი კომპანიისგან მიღებული საკონსულტაციო მომსახურება	860	843

ეს ხარჯები შეტანილია საკონსულტაციო საფასურში ადმინისტრაციულ ხარჯებში (იხ. შენიშვნა 8).

22. შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

23. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

ქვემოთ მოცემულია მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების ინდექსი, რომლის დეტალები შეგიძლიათ იხილოთ შემდეგ გვერდებზე:

(ა) შემოსავალი	31
(ბ) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები	32
(გ) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში	33
(დ) თანამშრომელთა სარგებელი	33
(ე) მოგების გადასახადი	33
(ვ) კაპიტალი	34
(ზ) ძირითადი საშუალებები	35
(თ) საინვესტიციო ქონება	36
(ი) არამატერიალური აქტივები	37
(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები	37
(ლ) გაუფასურება	41
(მ) იჯარები	45

(ა) შემოსავალი

(i) მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავალი

კომპანია აღიარებს შემოსავალს მაშინ როდესაც ის გადასცემს საქონელზე ან მომსახურებაზე კონტროლს მომხმარებელს.

ოთახებიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის დასადგენად დასრულების ეტაპი ფასდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული ღამეების რაოდენობის მიხედვით.

საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც კლიენტი ჩაიბარებს საჭონელს. კომპანია აღიარებს შემოსავალს მაშინ როდესაც ის გადასცემს კონტროლს, დროის გარკვეულ მომენტში, საჭონლის გაყიდვისთვის და გარკვეული დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევისთვის, თუმცა მომსახურება გაიწევა არა-არსებითად მოკლე დროის პერიოდში. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

სხვა შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის განსაზღვრის მიზნით დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება გაიწევა არა-არსებითად მოკლე დროის პერიოდში. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

(ii) შემოსავალი იჯარებიდან

საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღიარებულია შემოსავლის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში. გაცემული საიჯარო შეღავათები აღიარებულია, როგორც მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილი, იჯარის ვადის განმავლობაში.

(ბ) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალს;
- საპროცენტო ხარჯს;
- უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილ შემოსულობას ან ზარალს ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე.

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. „ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის განაკვეთი რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს სავარაუდო სამომავლო ფულად გადახდებს ან შემოსულობებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის მიხედვით:

- ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებულ ღირებულებაზე;

საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის გამოთვლისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც აქტივი არ არის გაუფასურებული კრედიტით) ან ვალდებულების ამორტიზირებულ ღირებულებაზე. თუმცა, ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც თავდაპირველი აღიარების შემდგომ გაუფასურდა, საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური აქტივის ამორტიზირებულ ღირებულებაზე გამოყენებით. თუ აქტივი აღარ არის გაუფასურებული, მაშინ საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლა უბრუნდება მთლიანი საბალანსო ღირებულებაზე დათვლის მეთოდს.

ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილებით გამოწვეული ამონაგები ან/და ზარალი აღირიცხება ნეტო საფუძველზე როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, იმის გათვალისწინებით თუ სად აქვს ადგილი უცხოური ვალუტის მოძრაობას - წმინდა მოგების თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(გ) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

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

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები ანგარიშგების თარიღისთვის კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში, ამ თარიღისთვის მოქმედი გაცვლითი კურსით. ფულად ერთეულებზე შემოსულობა ან ზარალი უცხოურ ვალუტაში წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში ეფექტური პროცენტით და პერიოდის განმავლობაში გადახდებით დაკორექტირებულ სამუშაო ვალუტაში წარმოდგენილ ამორტიზირებულ ღირებულებასა და უცხოურ ვალუტაში ამორტიზირებულ ღირებულებას შორის, რომელიც კონვერტირდება ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით არის შეფასებული კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის თარიღში მოქმედი გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ისტორიული ღირებულებით არის შეფასებული, კონვერტირდება ოპერაციის თარიღისათვის არსებული შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(დ) თანამშრომელთა სარგებელი

თანამშრომელთა მოკლევადიანი ანაზღაურების ვალდებულებები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღიარდება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას. ვალდებულება აღიარდება იმ თანხით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსების ან მოგების განაწილების გეგმების საფუძველზე, თუ კომპანიას ექნება ამგვარი თანხების გადახდის მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება, თანამშრომლის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად, და თუ ამგვარი ვალდებულება საიმედოდ შეიძლება იქნას შეფასებული.

(ე) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(ი) მიმდინარე გადასახადი

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

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

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

საგადასახადო ანაზღაურება ხელმისაწვდომია გადახდილ მიმდინარე გადასახადზე 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე, თუ ასეთი მოგება განაწილდება 2019 ან შემდეგ წლებში.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც ხორციელდება დივიდენდების გადახდა.

(ii) გადავადებული გადასახადი

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

(ვ) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

კომპანიის აქციონერების მიერ განხორციელებული შენატანების ნომინალური ოდენობები, რომელთათვისაც შენატანების კომპანიის საწესდებო კაპიტალში გადატანის შესახებ აქციონერთა გადაწყვეტილება არ არის მიღებული, წარმოდგენილია როგორც დამატებით გადახდილი კაპიტალი.

სხვაობა რეგისტრირებული საწესდებო კაპიტალის ნომინალურ ოდენობასა და კომპანიაში შეტანილი აქტივების სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარებულია დამატებით გადახდილ კაპიტალში.

მესაკუთრის არაფულადი შენატანები აღიარებულია იმ აქტივების სამართლიანი ღირებულებით, რომელთა შეტანა შენატანის განხორციელების თარიღისთვის მოხდა.

(ზ) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ფასდება, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. თვითწარმოებული აქტივის ღირებულება შედგება მასალების, პირდაპირი შრომითი და ნებისმიერი სხვადანახარჯების ღირებულებისაგან, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოყვანას, ერთეულების დემონტაჟის და გატანის ხარჯებს და ადგილმდებარეობის დასუფთავების სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას, ასევე კაპიტალიზებულ სასესხო ხარჯებს. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილის სახით.

როდესაც ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ძირითადი კომპონენტები.

ძირითადი საშუალებების გაყიდვით მიღებული ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება ნეტო სახით, მოგებაში ან ზარალში სხვა შემოსავლის/სხვა ხარჯების ფარგლებში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

ძირითადი საშუალებების კომპონენტების გამოცვლის ხარჯი აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდო იქნება, რომ კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება, და მისი ღირებულება შეიძლება სანდოდ იქნეს შეფასებული. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯების აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში, მათი გაწევისთანავე.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან კომპანიის შიდა ძალებით დამზადებულ აქტივთან მიმართებაში, მათი დასრულების და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის თარიღიდან. ცვეთა ეფუძნება აქტივის ღირებულებას, მისი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

ცვეთის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის მიხედვით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადა, მიმდინარე და შესადარის პერიოდში, შემდეგია:

– შენობა-ნაგებობები	40 წელი
– ავეჯი და აღჭურვილობა	5-10 წლამდე
– სხვა აღჭურვილობა	5-10 წლამდე

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

(თ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელიც განკუთვნილია ან საიჯარო შემოსავლის მისაღებად, ან კაპიტალის აფასებისთვის, ან ორივესთვის, მაგრამ არა გასაყიდად ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას საქონლის ან მომსახურების წარმოებაში ან მომარაგებაში, ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის.

(i) აღიარება და შეფასება

საინვესტიციო ქონება ფასდება, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი. მიწა ფასდება, როგორც თვითღირებულება გამოკლებული გაუფასურების ზარალი.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. თვითწარმოებული აქტივის ღირებულება შედგება მასალების, პირდაპირი შრომითი და ნებისმიერი სხვა დანახარჯებისგან, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოყვანას, ერთეულების დემონტაჟის და გატანის ხარჯებს და ადგილმდებარეობის დასუფთავების სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას, ასევე კაპიტალიზებულ სასესხო ხარჯებს. კვალიფიციური აქტივების შეძენასთან ან მშენებლობასთან დაკავშირებული სასესხო ხარჯები კაპიტალიზებულია.

როდესაც საინვესტიციო ქონების მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც საინვესტიციო ქონების ძირითადი კომპონენტები.

საინვესტიციო ქონების გაყიდვით მიღებული ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება ნეტო სახით, მოგებაში ან ზარალში სხვა შემოსავლის/სხვა ხარჯების ფარგლებში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

საინვესტიციო ქონების კომპონენტების გამოცვლის ხარჯი აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდო იქნება, რომ კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება, და მისი ღირებულება შესაძლებელია სანდოდ იქნას შეფასებული. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. საინვესტიციო ქონების ყოველდღიური მომსახურების დანახარჯების აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში, მათი გაწევისთანავე.

(iii) ცვეთა

ცვეთა ემყარება აქტივის თვითღირებულებას, მისი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით. ინდივიდუალური აქტივების მნიშვნელოვანი კომპონენტები ფასდება და თუ კომპონენტს აქვს სასარგებლო მომსახურების ვადა, რომელიც განსხვავდება ამ აქტივის დარჩენილი ნაწილისაგან, ამ კომპონენტის ცვეთა ცალკე ხდება.

ცვეთის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის მიხედვით, საინვესტიციო ქონების თითოეული ნაწილის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმდინარე და შესადარის პერიოდში, შემდეგია:

– შენობები

40 წელი

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

(ი) არამატერიალური აქტივები

(i) სხვა არამატერიალური აქტივები

კომპანიის მიერ შეძენილი სხვა არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც აქვთ სასრული მომსახურების ვადა, ფასდება თვითღირებულებას გამოკლებული ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ მაშინ როდესაც ის ზრდის კონკრეტულ აქტივში, რომელსაც ის უკავშირდება, განივთვალ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს. ყველა სხვა დანახარჯი, კომპანიის შიგნით განვითარებული გუდვილისა და ბრენდების ჩათვლით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მათი გაწევისთანავე.

(iii) ამორტიზაცია

ამორტიზაცია გამოითვლება აქტივის თვითღირებულებიდან, გამოკლებული მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულება.

ზოგადად, ამორტიზაციის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდით არამატერიალური აქტივების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში მათი გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომობის თარიღიდან, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთვალ, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოსალოდნელ მოხმარებას. სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები მიმდინარე და შესადარისი პერიოდებისთვის არის შემდეგი:

– პროგრამული უზრუნველყოფა და სხვა

5 წელი

ამორტიზაციის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ექვემდებარება გადახედვას ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს და კორექტირდება საჭიროებისამებრ.

(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები და სასესხო ფასიანი ქაღალდები თავდაპირველად აღიარდება მათი წარმოშობის თარიღისთვის. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება, როდესაც კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე ხდება.

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

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები

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

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

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

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

ვალის ინვესტიცია აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით თუ ის აკმაყოფილებს შემდგომ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

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

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

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღირიცხება - ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული, წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა ამონაგებით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსიდან ამონაგები და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი ამონაგები ან ზარალი აღიარების შეწყვეტისას ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

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

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

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო უზრუნველყოფაში;
- ფინანსური აქტივის პირობების ცვლილება რომელიც იწვევს შეუსაბამობას „SPPI“ კრიტერიუმთან (ანუ კონვერტაციის ფუნქციის გათვალისწინება).

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის სრული საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას კომპანია აღიარებს ესეთი ცვლილებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, ცვლილების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან. მაგალითად, ბანკების მიერ დაწესებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებები საქართველოს ეროვნული ბანკის ძირითადი განაკვეთის ცვლილების გამო, თუ სესხის ხელშეკრულება ბანკებს ამის უფლებას აძლევს და კომპანიას აქვს შესაძლებლობა მიიღოს შეცვლილი განაკვეთი, ან დაფაროს სესხი ნომინალურ ფასად პირგასამტეხლოს გარეშე. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

კომპანია აფასებს არსებითია თუარა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა.

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო უზრუნველყოფაში;
- კონვერტაციის ფუნქციის დამატება;
- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციაში.

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

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

(v) ურთიერთგაქვითვა

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

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები წარმოადგენს ფინანსური აქტივების კატეგორიას, ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. მსგავსი აქტივები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, დამატებული ნებისმიერი პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ სესხები და მოთხოვნები ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით, გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

შეზღუდული ფულადი სახსრები

შეზღუდული ფულადი სახსრების ნაშთები წარმოადგენს ბანკებში არსებულ მიმდინარე ანგარიშებსა და ვადიან ანაზრებს, რომლებიც შეზღუდულია, ძირითადად სესხის ხელშეკრულების მოთხოვნების შედეგად, რაც კომპანიას აკისრებს ვალდებულებას შეინარჩუნოს გარკვეული თანხა სესხის მომსახურების ცალკეულ ანგარიშზე.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების შემადგენლობაში შედის ფულადი სახსრების ნაშთები, ვადიანი ანაზრები და მაღალლიკვიდური ინვესტიციები დაფარვის ვადით სამი თვე ან ნაკლები შემენის თარიღიდან, რომლებიც ექვემდებარებიან მათი სამართლიანი ღირებულების ცვლილების არა-არსებით რისკს.

(ლ) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე ზარალის რეზერვებს აღიარებს:

- ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე;
- სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებულ სავალდებულებების არა-არსებით რისკს.

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

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

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

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

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

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

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

კომპანია მიიჩნევს რომ სასესხო ფასიან ქაღალდს აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი როდესაც მისი საკრედიტო რისკის რეიტინგი ეკვივალენტურია გლობალურად მიღებული განმარტებისა „საინვესტიციო ხარისხი“.

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის კომპანია აფასებს, არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები და სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული სასესხო ფასიანი ქაღალდები გაუფასურებული კრედიტით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია კრედიტით“, როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარდგენა

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

სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული სასესხო ფასიანი ქაღალდებისთვის, ზარალის რეზერვი აისახება მოგებაში ან ზარალში და აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც კომპანიას აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ინდივიდუალური მომხმარებლების შემთხვევაში როდესაც ფინანსური აქტივი 180 დღეზე მეტით ვადაგადაცილებულია კომპანია იყენებს მთლიანი საბალანსო ღირებულების ჩამოწერის პოლიტიკას, მსგავსი აქტივების ამოღების წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით. კორპორატიული კლიენტებისთვის კომპანია ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. კომპანია აღარ ელის ჩამოწერილი თანხიდან არსებითი ოდენობის ამოღებას. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას კომპანიის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებები [ბიოლოგიური აქტივები, საინვესტიციო ქონება] (მარაგების გარდა) განიხილება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის აღდგენადი ღირებულება. გუდვილისა და არამატერიალური აქტივებისათვის, რომელთაც აქვთ განუსაზღვრელი სარგებლობის ვადა ან რომლებიც ჯერ კიდევ არ არის ხელმისაწვდომი გამოსაყენებლად, აღდგენადი თანხა შეფასებულია ყოველწლიურად ერთი და იგივე დროს.

გაუფასურების შემოწმების მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების შემოძინებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც ძირითადად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოძინებებისგან.

საოპერო სეგმენტის ზედა ზღვარის ტესტირების შესაბამისად, გუდვილის გაუფასურების ტესტირების მიზნებისთვის, ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები რომელზეც გუდვილი არის მიკუთვნებული, აგრეგირებულია იმგვარად, რომ დონე, რომელზეც გაუფასურების ტესტირება არის ჩატარებული, ასახავდეს ყველაზე დაბალ დონეს რომელზეც გუდვილის მონიტორინგი ხორციელდება შიდა ანგარიშგების მიზნებისთვის. საწარმოთა შერწყმისას შეძენილი გუდვილი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფებზე, რომელთაც მოსალოდნელია რომ ექნებათ სარეგებლი შერწყმის სინერგიების შედეგად.

კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ წარმოქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოძინებებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე, იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით, რომელსაც მიეკუთვნება კორპორატიული აქტივი.

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

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

გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი თავდაპირველად ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე მიკუთვნებულ გუდვილზე და ამცირებს მის საბალანსო ღირებულებას და შემდეგ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე წილობრივ საფუძველზე და ამცირებს მას.

გუდვილთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალის აღდგენა არ ხდება. სხვა აქტივებთან მიმართებაში, წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის იმის თაობაზე, შემცირდა თუ არა ზარალი ან კვლავაც არსებობს თუ არა ზარალი. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია თუ აღდგენადი ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებშია ცვლილება. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რაც იქნებოდა განსაზღვრული (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით) გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(მ) იჯარები

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

როგორც მეიჯარე

საიჯარო კომპონენტის შემცველი ხელშეკრულების დადებისას ან მისი ცვლილებისას, კომპანია ხელშეკრულებაში მოცემულ ანაზღაურებას თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე ანაწილებს, მათი შესაბამისი დამოუკიდებელი ფასების მიხედვით

როდესაც კომპანია მეიჯარეს სახით მოქმედებს, ის იჯარის დაწყებისას განსაზღვრავს იჯარა ფინანსურ იჯარას წარმოადგენს თუ საოპერაციო იჯარას.

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, კომპანია ახორციელებს ზოგად შეფასებას იმისა გადასცემს თუ არა იჯარა შესაბამისი აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. თუ კი, მაშინ იჯარა ფინანსური იჯარის სახით კლასიფიცირდება; თუ არა, მაშინ საოპერაციო იჯარის სახით. აღნიშნული შეფასების ნაწილის სახით, კომპანიამ გაითვალისწინა გარკვეული მაჩვენებლები, მაგალითად იყო თუ არა იჯარა აქტივის ეკონომიკური სასიცოცხლო ვადის ძირითადი ნაწილისთვის.

თუ გარიგება შეიცავს საიჯარო და არა-საიჯარო კომპონენტებს, მაშინ კომპანია ხელშეკრულებაში მოცემული ანაზღაურების გასანაწილებლად იყენებს ფასს 15-ს.

კომპანია საოპერაციო იჯარების ფარგლებში მიღებულ საიჯარო გადახდებს აღიარებს შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის მანძილზე, „სხვა შემოსავლის“ კატეგორიაში.

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

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

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

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

25. შემდგომი მოვლენები

(ა) Covid-19

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

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

საქართველოს მთავრობამ, COVID-19-ის პანდემიის საპასუხოდ გარკვეული ზომები მიიღო დაზარალებული ბიზნესების და, ზოგადად, ქვეყნის ეკონომიკის მხარდასაჭერად. კერძოდ, 2020 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა მიიღო შეღავათი 2019 წლის ქონების გადასახადისთვის სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესებისთვის.

ზემოხსენებული შეღავათი ასევე ეხება იჯარით აღებულ ქონებას, იმ პირობით, რომ ეს ქონება გამოიყენება სასტუმროების სექტორში საქმიანობისთვის. შედეგად, 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში დარიცხული ქონების გადასახადი შეიძლება ექვემდებარებოდეს შემცირებას 2019 წლისთვის კორექტირებული ქონების გადასახადის დეკლარაციის წარდგენით.

COVID-19-მა მყისიერი უარყოფითი გავლენა იქონია კომპანიის საქმიანობაზე. სასტუმრო დაიხურა 2020 წლის მარტის დასაწყისში და ხელახლა 2020 წლის ივნისში შეზღუდული დატვირთვით გაიხსნა. კომპანიის მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური მაჩვენებლების გათვალისწინებით, ამჟამად ხელმისაწვდომ სხვა საჯარო ინფორმაციასთან ერთად, ხელმძღვანელობა ელოდება COVID-19-ის პანდემიის უარყოფით გავლენას კომპანიაზე 2020 წლისთვის. ხელმძღვანელობის შეფასებით, კომპანიის გაყიდვები 2020 წლისთვის იქნება პანდემიურ მდგომარეობამდე მომზადებული წლიური შემოსავლის პროგნოზის დაახლოებით 13%. თუმცა, მოსალოდნელია, რომ კომპანია თანდათან აღდგება და COVID-19 არ შეუქმნის მნიშვნელოვან რისკებს და გაურკვევლობას კომპანიის ბიზნესს. ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან, სულ მცირე, 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიაწინებს, რომ გონივრულად შესაძლო უარყოფითი მოვლენათა განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები თავისი ვალდებულებების შესასრულებლად, მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის (იხ. შენიშვნა 2 (ბ)).

ხელმძღვანელობა არ გამორიცხავს, რომ კარანტინის პერიოდის გახანგრძლივებას, მსგავსი ზომების სიმკაცრის ზრდას, ან მსგავსი ზომების შედეგად უარყოფით გავლენას ეკონომიკურ გარემოზე, ექნება უარყოფითი გავლენა კომპანიაზე, საშუალო და გრძელვადიან პერიოდებში. კომპანია ასევე ითვალისწინებს მოვლენების უარყოფით განვითარებებს და მზად არის შესაბამისად მოარგოს მისი საოპერაციო გეგმები.

ხელმძღვანელობა აგრძელებს სიტუაციის მონიტორინგს და მსგავსი მოვლენების და გარემოებების გავლენის შესამსუბუქებლად მიიღებს საპასუხო ზომებს მათი მოხდენისთანავე.

(ბ) 2020 წელს დასაფარი DFC-სგან (ყოფილი OPIC) აღებული სესხებისა და კრედიტების დაფარვაზე უარის თქმა

COVID-19-ის მდგომარეობის შედეგად, 2020 წელს სესხებისა და საპროცენტო გადახდების დაფარვისთვის, კომპანიამ 2020 წლის 1 აპრილს DFC-სგან (ყოფილი OPIC) მოიპოვა უფლებაზე უარის თქმა. კომპანიამ DFC-სთან მისი სესხებისა და კრედიტების დაფარვისთვის ახალ პირობებზე აწარმოა მოლაპარაკებები (იხილეთ შენიშვნა 2). უფლებაზე უარის თქმის პირობები მოიცავს ძირითად თანხისა და პროცენტის გადახდების გადავადებას მიმდინარე სესხის ხაზების ფარგლებში, 1 წლიანი პერიოდით, დაწყებული ძირითად თანხის, პროცენტის და საკომისიოების გადახდებიდან 2020 წლის 15 ივნისს. DFC-მ უფლება მისცა კომპანიას გამოიყენოს მისი სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში (რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას ნებისმიერი სხვა მიზნისთვის გარდა DFC-ს მიმართ არსებული სესხის დაფარვისა) კომპანიის საბრუნავი კაპიტალის დასაფინანსებლად.

(გ) DFC-სგან დამატებითი ტრანშის მიღება

2020 წლის სექტემბერში, კომპანიამ DFC-სგან მიიღო დამატებითი ტრანში 3,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.



მმართველობითი ანგარიში
შპს „ჯი ემ თი სასტუმროები“

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები (შემდგომში კომპანია) დაარსდა, როგორც სააქციო საზოგადოება 1996 წლის 18 სექტემბერს, როგორც სასტუმრო თბილისი. 2004 წლის 27 მაისს კომპანიამ შეიცვალა სახელი და სტატუსი შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროებზე.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა სასტუმროებისა და ბიზნეს ცენტრების საკუთრებაა. ამჟამად, კომპანია ფლობს Tbilisi Marriott Hotel-ს, Tbilisi Courtyard by Marriott Hotel-ს, Moxy Tbilisi Hotel-ს (ერთობლივად „სასტუმროები“) და GMT Plaza-ს, A კლასის ბიზნეს ცენტრს. ეს იყო პირველი უცხოური ინვესტიცია საქართველოში, დაფინანსებული ამერიკის შეერთებული შტატების სააგენტოს, OPIC -ის მიერ. კომპანია ასევე ფლობს ბიზნეს ცენტრს სასტუმრო Moxy Tbilisi-ს შენობაში. Tbilisi Marriott Hotel მდებარეობს რუსთაველზე, ხოლო Tbilisi Courtyard by Marriott Hotel მდებარეობს თავისუფლების მოედანზე.

2018 წლის მარტში კომპანიამ განახორციელა ახალი პროექტი და გახსნა Moxy Tbilisi Hotel, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ზაარბუკენის მოედანზე. 130 ნომრიანი სასტუმრო ბუტიკის კონცეფციისაა, გათვლილი შეზღუდული ბიუჯეტის მქონე მოგზაურებისთვის. სასტუმრო „მოქსი“ სტუმრებს აძლევს საშუალებას გაერთონ, იმუშაონ, დაისვენონ გონივრულად გათვლილ თანამედროვე დიზაინის ატმოსფეროში.

სამივე სასტუმროს მართვას უზრუნველყოფს Marriott Hotels International B.V სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებების საფუძველზე (ერთობლივად „სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებები“). Starwood -ის ბრენდის შეძენამ კიდევ უფრო გაზარდა Marriott-ის ბრენდის კონკურენტული უპირატესობა. 90 დასახელების, განსხვავებული კონცეფციის ბრენდები წარმოდგენილია 6900 სასტუმროს მეშვეობით მთელ მსოფლიოში. შპს ჯი ემ თი სასტუმროები ერთადერთი კომპანიაა საქართველოში სადაც მართვა ხორციელდება უშუალოდ საერთაშორისო ბრენდის მეშვეობით, „სასტუმროს მართვის ხელშეკრულების“ საფუძველზე.

მერიტის ბრენდის „ლოიალურობის პროგრამები“ იზიდავს ზევრ მომხმარებელს მსოფლიოს მასშტაბით. გაიზარდა დაგროვილი ქულების რაოდენობა ყოველ დახარჯულ 1 აშშ დოლარზე, რამაც გაზარდა მოთხოვნა, ჩართულობა და გაყიდვები მსოფლიოში.

ძირითადი გამოწვევები რაც კომპანიას აქვს არის ლიკვიდურობის და სავალუტო რისკები. კომპანია ყოველთვის ცდილობს ვალდებულებები დაფაროს ვადაში ზედმეტი დანავარგების გარეშე. კომპანიას ყოველთვის აქვს საკმარისი ფულადი რესურსი რათა დააკმაყოფილოს მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯები სამი თვის განმავლობაში. ეს გამოიწვევას ისეთ ექსტრემალურ გარემოებებს, როგორიცაა სტიქიური უბედურებები, რომელთა გონივრული პროგნოზირება შეუძლებელია.

ამის ნათელი მაგალითია კოვიდ 19. 2020 წლის აპრილში, საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამდე, დაიხურა სამივე სასტუმრო. დაწყებულმა პანდემიამ აზარალა ყველა სფერო, განსაკუთრებით კი სასტუმრო ინდუსტრია. კომპანიამ მაქსიმალურად მოხადინა ხარჯების ოპტიმიზაცია. დაიწყო მოლაპარაკებები მომწოდებლებთან, კრედიტორებთან, თანხების გადახდის გადავადებასთან დაკავშირებით, მოახდინა ხელფასების კორექტირება სიტუაციის შესაბამისად.

გარემოს დაცვა და თანამშრომელთა უსაფრთხოება მენეჯმენტის ძირითადი ფასეულობებია. კომპანია თვლის ვალდებულებად გააკონტროლოს და მართოს მისი საქმიანობა, რათა უზრუნველყოს თანამშრომლების, მომხმარებლებისა და საზოგადოების უსაფრთხოება. კომპანია აკონტროლებს ამ პროცესთან დაკავშირებულ რისკებს მათი შემცირების მიზნით.

კომპანია დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს შესაბამისობას რეგულაციებთან, ჯანმრთელობის დაცვასა და გარემოს დაცვასთან დაკავშირებული კანონების შესრულებას. სწორედ ეს წარმოადგენს კომპანიის ბიზნესის ძირითად კრიტერიუმს.

2020 წლის 8 ივნისს განხორციელდა სასტუმრო თბილისი მარიოტის ჯანდაცვის სამინისტროს რეგულაციებთან შესაბამისობის ინსპექტირება. რეგულაციები ეხება როგორც სასტუმროებს, ასევე სასტუმროში არსებული კვების ობიექტების და საკონფერენციო სივრცეების ოპერირებას. ინსპექტირების წარმატებით გავლის შემდეგ სასტუმროს კარი გაიღო როგორც კვების ობიექტების მომხმარებლებისთვის, ასევე, სასტუმრო ოთახების დაკავების მსურველი სტუმრებისთვის.

2020 წლის 15 ივლისს განხორციელდა სასტუმრო ქორთიარდ მარიოტის საკონფერენციო სივრცეებისთვის შემუშავებული რეკომენდაციებთან შესაბამისობის ინსპექტირება, რისი ასევე წარმატებით გავლის შემდეგ ქორთიარდ მარიოტს შეუძლია უმასპინძლოს ტრენინგებს, კონფერენციებს და სხვა ნებადართულ ღონისძიებებს.

ფულადი ნაკადების, სახსრების გადახედვა ხდება ყოველთვიურად რათა თავიდან იყოს აცილებული ლიკვიდურობის რისკი.

კომპანიას არა აქვს გამოკვეთილი სავალუტო რისკები. გაყიდვები, შესყიდვები და სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარში. კომპანიას არ აქვს ვალუტის რისკის მართვის ოფიციალური პოლიტიკა, თუმცა ვალუტის რისკი მინიმალურია, რადგან შემოსავალთან დაკავშირებული გარიგებების მნიშვნელოვანი ნაწილი აშშ დოლარშია. სასტუმროების შემოსავლების პროცენტული მაჩვენებელი ყოველ სასტუმროზე შემდეგია:

სასტუმრო	% წილი რეალიზაციაში
Courtyard By Marriott Tbilisi	36%
Tbilisi Marriott	48%
Moxy Tbilisi	16%
სულ	100%

კომპანია ახორციელებს რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობას. მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზის შემდეგ ხდება რისკების მართვის პოლიტიკის განსაზღვრა.

გენერალურ დირექტორს და ფინანსურ დირექტორს აქვთ სრული პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე. კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკის მიხედვით ხდება არსებული რისკების იდენტიფიცირება და ანალიზი, რისკების საზღვრების დადგენა, საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრა, და ბოლოს, რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლება. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება ბაზრის პირობებიდან გამომდინარე და ხდება შესაბამისი ცვლილებების კომპანიის საქმიანობაში ასახვა. ტრენინგების, მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების გამოყენებით, კომპანია

მიზნად ისახავს განავითაროს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული აქვს თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

ზოგადი მართვის ფარგლებში, რისკების ოპტიმიზაციის მიზნით, ხდება ბაზრის კვლევა, კონკურენტების შესწავლა. ამ შედეგებზე დაყრდნობით კი გადაწყვეტილებების მიღება ქონების რენოვაციის კუთხით.

მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია ფინანსურად მომგებიანია, მოგება სრულად ხმარდება რეინვესტირებას ძირითად საშუალებებსა და საინვესტიციო ქონებაში. დივიდენდის განაწილება კომპანიიდან არასდროს მომხდარა და ახლო მომავალში არ იგეგმება.

ზემოთ აღნიშნულ კვლევებზე დაყრდნობით კომპანია სახავს სამომავლო გეგმებს სასტუმროების ქსელის გაფართოვებასთან დაკავშირებით. ბიზნეს ცენტრთან მიმართებაში ხდება უძრავი ქონების ბაზრის შესწავლა და შედეგებზე დაყრდნობით სამომავლო გეგმის შემუშავება.

კომპანია ინტენსიურ მონაწილეობას იღებს დასაქმების ფორუმებზე, ხდება ტურიზმისა და კულინარიის კათედრებთან საქმიანი ურთიერთობა სტუდენტთა ტრენინგებისა და მომავალი კადრების მოძიების კუთხით. ვაკანსიების გამოცხადება ხდება ბაზარზე არსებული მოთხოვნის დასადაგენად. 2019 წლის დასაწყისში კომპანიას ყავდა 473 თანამშრომელი, ხოლო წლის ბოლოს 468.

2015-2019 წლების განმავლობაში თბილისში არსებული სტუმრის განთავსების საშუალებები თითქმის გაორმაგდა. 2019 წელს მხოლოდ საერთაშორისო სასტუმროებს “შერატონი”-ს და “უინდჰემი”-ის სახით დაემატა 370 ოთახი. 2019 წელს ჯერ ირანის და შემდეგ რუსეთს ბაზრებიდან ტურისტების საგრძნობმა კლებამ დიდი გავლენა იქონია მოთხოვნის მაჩვენებელზე, განსაკუთრებით მაღალ და პრემიუმ კლასის სასტუმროებთან მიმართებაში. 2019 წლის მონაცემებით, თბილისის სასტუმროების 24% საერთაშორისო ქსელურ სასტუმროებზე მოდის, რომლის კიდევ უფრო დიდი ზრდა არის მოსალოდნელი 2020-2022 წლებში. აქვე აღსანიშნავია Airbnb-ის ბაზრის მკვეთრი ზრდა 2016-2019 წლებში, რაც ბიუჯეტური განთავსების საშუალებებზე მოთხოვნის გაზრდით იყო განპირობებული.

2020 წლის ივნისის მონაცემებით, ივლისში სასტუმროების დატვირთულობა თბილისში მხოლოდ 4%-ს შეადგენდა, მაშინ როდესაც ბათუმში 13%-ია, კახეთში კი 28%. სხვადასხვა საერთაშორისო კვლევების თანახმად (McKinsey & Company), საქართველოს ტურიზმი 2019 წლის ნიშნულს 2022 წლის ბოლოსთვის დაუბრუნდება.

ამ ეტაპზე კომპანიის მიერ განხორციელებული ყველა პროექტი წარმოდგენილია თბილისში, თუმცა სამომავლო გეგმებსა და პრიორიტეტებში შედის განვითარება რეგიონებში.

თარიღი: 29 სექტემბერი, 2020

გენერალური დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

მიზნად ისახავს განავითაროს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული აქვს თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

ზოგადი მართვის ფარგლებში, რისკების ოპტიმიზაციის მიზნით, ხდება ბაზრის კვლევა, კონკურენტების შესწავლა. ამ შედეგებზე დაყრდნობით კი გადაწყვეტილებების მიღება ქონების რენოვაციის კუთხით.

მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია ფინანსურად მომგებიანია, მოგება სრულად ხმარდება რეინვესტირებას ძირითად საშუალებებსა და საინვესტიციო ქონებაში. დივიდენდის განაწილება კომპანიიდან არასდროს მომხდარა და ახლო მომავალში არ იგეგმება.

ზემოთ აღნიშნულ კვლევებზე დაყრდნობით კომპანია სახავს სამომავლო გეგმებს სასტუმროების ქსელის გაფართოვებასთან დაკავშირებით. ბიზნეს ცენტრთან მიმართებაში ხდება უძრავი ქონების ბაზრის შესწავლა და შედეგებზე დაყრდნობით სამომავლო გეგმის შემუშავება.

კომპანია ინტენსიურ მონაწილეობას იღებს დასაქმების ფორუმებზე, ხდება ტურიზმისა და კულინარიის კათედრებთან საქმიანი ურთიერთობა სტუდენტთა ტრეინინგებისა და მომავალი კადრების მოძიების კუთხით. ვაკანსიების გამოცხადება ხდება ბაზარზე არსებული მოთხოვნის დასადაგენად. 2019 წლის დასაწყისში კომპანიას ყავდა 473 თანამშრომელი, ხოლო წლის ბოლოს 468.

2015-2019 წლების განმავლობაში თბილისში არსებული სტუმრის განთავსების საშუალებები თითქმის გაორმაგდა. 2019 წელს მხოლოდ საერთაშორისო სასტუმროებს “შერატონი“-ს და “უინდჰემი“-ის სახით დაემატა 370 ოთახი. 2019 წელს ჯერ ირანის და შემდეგ რუსეთს ბაზრებიდან ტურისტების საგრძნობმა კლებამ დიდი გავლენა იქონია მოთხოვნის მაჩვენებელზე, განსაკუთრებით მაღალ და პრემიუმ კლასის სასტუმროებთან მიმართებაში. 2019 წლის მონაცემებით, თბილისის სასტუმროების 24% საერთაშორისო ქსელურ სასტუმროებზე მოდის, რომლის კიდევ უფრო დიდი ზრდა არის მოსალოდნელი 2020-2022 წლებში. აქვე აღსანიშნავია Airbnb-ის ბაზრის მკვეთრი ზრდა 2016-2019 წლებში, რაც ბიუჯეტური განთავსების საშუალებებზე მოთხოვნის გაზრდით იყო განპირობებული.

2020 წლის ივნისის მონაცემებით, ივლისში სასტუმროების დატვირთულობა თბილისში მხოლოდ 4%-ს შეადგენდა, მაშინ როდესაც ბათუმში 13%-ია, კახეთში კი 28%. სხვადასხვა საერთაშორისო კვლევების თანახმად (McKinsey & Company), საქართველოს ტურიზმი 2019 წლის ნიშნულს 2022 წლის ბოლოსთვის დაუბრუნდება.

ამ ეტაპზე კომპანიის მიერ განხორციელებული ყველა პროექტი წარმოდგენილია თბილისში, თუმცა სამომავლო გეგმებსა და პრიორიტეტებში შედის განვითარება რეგიონებში.

თარიღი: 29 სექტემბერი, 2020



გენერალური დირექტორი



ფინანსური დირექტორი