

Georgia Hotel Management Group

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

31 December 2018

CONTENTS

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

Notes to the Consolidated Financial Statements

1	The Group and its Operations	5
2	Summary of Significant Accounting Policies	5
3	Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies	13
4	Adoption of New or Revised Standards and Interpretations	14
5	New Accounting Pronouncements	15
6	Balances and Transactions with Related Parties	18
7	Property and Equipment	19
8	Loans Issued	19
9	Inventories	21
10	Trade and Other Receivables	21
11	Cash and Cash Equivalents	23
12	Charter Capital	24
13	Loans and Borrowings	24
14	Trade and Other Payables	25
15	Finance Lease Liability	25
16	Hotel Service Revenues	25
17	Hotel Operating Expenses	26
18	Rent Expense	26
19	Net Finance Income	27
20	Contingencies and Commitments	27
21	Financial Risk Management	27
22	Management of Capital	31
23	Fair Value of Financial Instruments	31
24	Events after the Reporting Period	32
25	Accounting Policies before 1 January 2018	32

OTHER INFORMATION - Management Report – Business Overview 2018



Independent Auditor's Report

To the Management and Shareholders of Georgian Hotel Management Group

Our opinion

In our opinion, the consolidated financial statements (the 'financial statements') present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Georgian Hotel Management LLC (the 'Company') and its subsidiary (together - the 'Group') as at 31 December 2018, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

What we have audited

The financial statements comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 December 2018;
- the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the financial statements, which include summary of significant accounting policies.

Basis for opinion

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

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

Independence

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

Other information

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

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

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

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

If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement in the Management Report, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Based on the work performed in the course of our audit, in our opinion, in all material respects:

- the information given in the Management Report for the financial year for which the financial statements are prepared is consistent with the financial statements; and
- the Management Report includes the information required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing and complies with respective regulatory normative acts.

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

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

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

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



- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

For and on behalf of PricewaterhouseCoopers Georgia LLC (Reg.# SARAS-F-775813)

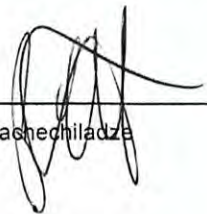
Lasha Janelidze (Reg.#SARAS-A-562091)

26 June 2019
Tbilisi, Georgia

Georgian Hotel Management Group
Consolidated Statement of Financial Position

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<i>Note</i>	31 December 2018	31 December 2017
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	7	23,787	6,909
Intangible assets		638	568
Loans issued	8	16,243	-
Prepayments for non-current assets		-	93
Total non-current assets		40,668	7,570
Current assets			
Inventories	9	2,446	2,295
Loans issued	8	64,108	87,023
Current income tax prepayment		-	874
Trade and other receivables	10	3,443	2,514
Cash and cash equivalents	11	11,377	11,313
Total current assets		81,374	104,019
TOTAL ASSETS		122,042	111,589
EQUITY			
Charter capital	12	7,704	7,704
Retained earnings		23,628	23,420
TOTAL EQUITY		31,332	31,124
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	13	-	49,959
Finance lease liability	15	17,783	-
Total non-current liabilities		17,783	49,959
Current liabilities			
Loans and borrowings	13	51,765	7,261
Finance lease liability	15	206	-
Trade and other payables	14	20,956	23,245
Total current liabilities		72,927	30,506
TOTAL LIABILITIES		90,710	80,465
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		122,042	111,589

Approved for issue and signed on behalf of the Management on 26 June 2019 by:



 Levan Gashechiladze
 Director

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

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	2018	2017
Hotel service revenues	16	60,208	54,574
Hotel operating expenses	17	(25,672)	(21,979)
Rent expense	18	(16,238)	(14,870)
Wages and other employee benefits		(11,041)	(10,274)
Depreciation and amortisation	7	(3,080)	(2,584)
Results from operating activities		4,177	4,867
Finance income	19	4,353	6,814
Finance costs	19	(5,274)	(5,116)
Profit before income tax		3,256	6,565
Income tax expense		-	-
PROFIT FOR THE YEAR		3,256	6,565
Other comprehensive income		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		3,256	6,565

Georgian Hotel Management Group
Consolidated Statement of Changes in Equity

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Charter capital	Unpaid capital	Retained earnings	Total equity
Balance at 1 January 2017	14,730	(7,026)	16,855	24,559
Reduction of charter capital by unpaid part	(7,026)	7,026	-	-
Total comprehensive income for the year	-	-	6,565	6,565
Balance at 31 December 2017	7,704	-	23,420	31,124
Adoption of IFRS 9: - remeasurement of expected credit losses, net of tax	-	-	(1,141)	(1,141)
Balance at 1 January 2018	7,704	-	22,279	29,983
Total comprehensive income for the year	-	-	3,256	3,256
Dividend declared	-	-	(1,907)	(1,907)
Balance at 31 December 2018	7,704	-	23,628	31,332

Georgian Hotel Management Group
Consolidated Statement of Cash Flows

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	<i>Note</i>	2018	2017
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		3,256	6,565
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	7	3,080	2,584
Charge for doubtful debt provision	10	43	23
Finance income, net	19	921	(1,698)
Operating cash flows before working capital changes		7,300	7,474
Increase in inventories		(150)	(341)
Decrease in trade receivables		(977)	(1,013)
Increase in trade and other payables		10,352	11,677
Cash flows from operations before income taxes and interest paid		16,525	17,797
Income tax paid		(334)	-
Interest paid		(4,795)	(5,123)
Net cash inflow from operating activities		11,396	12,674
Cash flows from investing activities			
Loans issued to related parties	8	264	(1,780)
Loan repayments received from related parties	8	(264)	1,780
Interest received from loans issued	8	54	156
Acquisition of property and equipment	7	(2,253)	(1,303)
Acquisition of intangible assets		(186)	(293)
Net cash used in investing activities		(2,385)	(1,440)
Cash flows from financing activities			
Dividends paid	12	(1,907)	-
Repayment of borrowings	13	(6,822)	(6,435)
Net cash used in financing activities		(8,729)	(6,435)
Net increase in cash and cash equivalents		282	4,799
Cash and cash equivalents at 1 January	11	11,313	6,170
Effect of movements in exchange rates on cash and cash equivalents		(218)	344
Cash and cash equivalents at 31 December	11	11,377	11,313

1 The Group and its Operations

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

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2018 for the Company and its 100% subsidiary, Argo Management LLC (together referred to as the "Group").

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

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

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

As at 31 December 2018 and 2017, the Company was wholly owned by Silk Road Group (Malta) Limited and is ultimately controlled by an individual, Mr. Giorgi Ramishvili.

2 Summary of Significant Accounting Policies

Basis of preparation. These consolidated financial statements have been prepared in accordance with IFRS and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing under the historical cost convention as modified by the initial recognition of financial instruments based on their fair value. The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated.

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

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

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

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

2 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

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

Financial instruments – key measurement terms. Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The best evidence of fair value is the price in an active market. An active market is one in which transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

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

Valuation techniques such as discounted cash flow models or models based on recent arm's length transactions or consideration of financial data of the investees are used to measure fair value of certain financial instruments for which external market pricing information is not available. Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on solely observable market data (that is, the measurement requires significant unobservable inputs).

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

Amortised cost ("AC") is the amount at which the financial instrument was recognised at initial recognition less any principal repayments, plus accrued interest, and for financial assets less any allowance for expected credit losses ("ECL").

Accrued interest includes amortisation of transaction costs deferred at initial recognition and of any premium or discount to the maturity amount using the effective interest method. Accrued interest income and accrued interest expense, including both accrued coupon and amortised discount or premium (including fees deferred at origination, if any), are not presented separately and are included in the carrying values of the related items in the statement of financial position.

2 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

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

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

Financial assets – classification and subsequent measurement – cash flow characteristics. Where the business model is to hold assets to collect contractual cash flows or to hold contractual cash flows and sell, the Group assesses whether the cash flows represent solely payments of principal and interest ("SPPI").

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

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

Financial assets impairment – credit loss allowance for ECL. The Group assesses, on a forward-looking basis, the ECL for debt instruments measured at AC and FVOCI and for the exposures arising from loan commitments and financial guarantee contracts, for contract assets. The Group measures ECL and recognises net impairment losses on financial and contract assets at each reporting date. The measurement of ECL reflects: (i) an unbiased and probability weighted amount that is determined by evaluating a range of possible outcomes, (ii) time value of money and (iii) all reasonable and supportable

2 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

information that is available without undue cost and effort at the end of each reporting period about past events, current conditions and forecasts of future conditions.

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

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

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

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

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

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

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

2 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Useful lives in years</u>
Buildings	20
Equipment, furniture and fixtures	5
Leasehold improvement	7

The residual value of an asset is the estimated amount that the Group would currently obtain from disposal of the asset less the estimated costs of disposal, if the asset were already of the age and in the condition expected at the end of its useful life. The residual value of an asset is nil if the Group expects to use the asset until the end of its physical life. The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at each balance sheet date.

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

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

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

2 Summary of significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In addition to the distribution of dividends, the tax is still payable on expenses or other payments incurred not related to economic activities, free delivery of assets or services and representation costs that exceed the maximum amount determined by the Tax Code of Georgia. All advances paid to entities registered in

2 Summary of significant Accounting Policies (Continued)

jurisdictions having preferential tax regime and other certain transactions with such entities as well as loans granted to individuals or non-residents are immediately taxable. Such taxes along with other taxes, net of tax credits claimed on assets or services received in exchange for the advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime or recovery of loans granted to individuals or non-residents, are recorded under Taxes other than on income within operating expenses.

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

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

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

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

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

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

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

Operating leases. Where the Group is a lessee in a lease which does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership from the lessor to the Group, the total lease payments are charged to profit or loss for the year on a straight-line basis over the lease term. The lease term is the non-cancellable period for which the lessee has contracted to lease the asset together with any further terms for which the lessee has the option to continue to lease the asset, with or without further payment, when at the inception of the lease it is reasonably certain that the lessee will exercise the option.

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

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

2 Summary of significant Accounting Policies (Continued)

As at 31 December 2018, the official rate of exchange, as determined by the National Bank of Georgia, was US Dollar ("USD") 1 = GEL 2.6766 and Euro ("EUR") 1 = GEL 3.0701 (31 December 2017: USD 1 = GEL 2.5922 and EUR 1 = GEL 3.1044). The average exchange rate for the year ended 31 December 2018 was USD 1 = GEL 2.5345 and EUR 1 = GEL 2.9913 (2017: USD 1 = GEL 2.5086 and EUR 1 = GEL 2.8322). At present, the Georgian Lari is not a freely convertible currency in most countries outside of Georgia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

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

Operating lease commitments. The Group has the commercial lease arrangements with related parties on hotel buildings in Tbilisi and Batumi. Based on an evaluation of the terms and conditions of the arrangements, the Group determined that the owners of the Tbilisi and Batumi Hotels retains all the significant risks and rewards of ownership of these properties and as such these lease arrangements are accounted as operating lease (Note 20).

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

Initial recognition of related party transactions. In the normal course of business the Group enters into transactions with its related parties. IAS 39 requires initial recognition of financial instruments based on their fair values. Judgement is applied in determining if transactions are priced at market or non-market interest rates, where there is no active market for such transactions. The basis for judgement is pricing for similar types of transactions with unrelated parties and effective interest rate analyses. Terms and conditions of loans issued to related parties are disclosed in Note 8.

ECL measurement. Measurement of ECLs is a significant estimate that involves determination methodology, models and data inputs. Details of ECL measurement methodology are disclosed in Note 21. The following components have a major impact on credit loss allowance: definition of default, SICR, probability of default ("PD"), exposure at default ("EAD"), and loss given default ("LGD"), as well as models of macro-economic scenarios. The Group regularly reviews and validates the models and inputs to the models to reduce any differences between expected credit loss estimates and actual credit loss experience. The Group used supportable forward looking information for measurement of ECL, primarily an outcome of its own macro-economic forecasting model. The most significant forward looking assumptions that correlate with ECL level and their assigned weights are foreign exchange and GDP growth rates.

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

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

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

4 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

Adoption of IFRS 9 “Financial Instruments”. The Group adopted IFRS 9, Financial Instruments, from 1 January 2018. The Group elected not to restate comparative figures and recognised any adjustments to the carrying amounts of financial assets and liabilities in the opening retained earnings as of the date of initial application of the standards, 1 January 2018. Consequently, the revised requirements of the IFRS 7, Financial Instruments: Disclosures, have only been applied to the current period. The comparative period disclosures repeat those disclosures made in the prior year.

The significant new accounting policies applied in the current period are described in Note 2. Accounting policies applied prior to 1 January 2018 and applicable to the comparative information are disclosed in Note 25.

The financial assets as previously measured in accordance with IAS 39 and the amounts determined upon adoption of IFRS 9 are not materially different as at 1 January 2018, as the new ECL model did not have an impact on the Group's financial statements.

	Measurement category		31 December 2017	Effect of adopting IFRS 9		Carrying value under IFRS 9 - 1 January 2018
	IAS 39	IFRS 9		Remeasurement ECL	Other	
<i>In Georgian Lari</i>						
Cash and cash equivalents	L&R	AC	11,313	-	-	11,313
Other financial assets - Loans Issued	L&R	AC	87,023	(1,140)	-	85,883
Total other financial assets			87,023	(1,140)	-	85,883
Total financial assets			98,336	(1,140)	-	97,196

Cash and cash equivalents

All classes of cash and cash equivalents as disclosed in Note 11 were reclassified from loans and receivables (“L&R”) measurement category under IAS 39 to AC measurement category under IFRS 9 at the adoption date of the standard. The ECLs for cash and cash equivalents as well as trade receivables balances were insignificant.

Reconciliation of provision for impairment at 31 December 2017 and credit loss allowance at 1 January 2018. The following table reconciles the prior period's closing provision for impairment measured in accordance with incurred loss model under IAS 39 to the new credit loss allowance measured in accordance with expected loss model under IFRS 9 at 1 January 2018:

	Provision under IAS 39 or IAS 37 at 31 December 2017	Effect of premeasurement from incurred to expected loss	Credit loss allowance under IFRS 9 at 1 January 2018
<i>In thousands of Georgian Lari</i>			
Loans and receivables measurement category			
- Trade and other receivables	84	-	84
- Loans granted	-	1,140	1,140

At 31 December 2017, all of the Group's financial liabilities were carried at AC. There were no changes to the classification and measurement of financial liabilities.

Adoption of IFRS 15 “Revenue from Contracts with Customers”. The Group applied simplified method of transition to IFRS 15, and elected to apply the practical expedient available for simplified transition method. There have been no material effects at transition to IFRS 15 as at 1 January 2018 and for the year ended 31 December 2018.

The following amended standards became effective for the Group from 1 January 2018, but did not have any material impact on the Group:

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

- Amendments to IFRS 2 "Share-based Payment" (issued on 20 June 2016 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018).
- Amendments to IFRS 4 – "Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts" (issued on 12 September 2016 and effective, depending on the approach, for annual periods beginning on or after 1 January 2018 for entities that choose to apply temporary exemption option, or when the entity first applies IFRS 9 for entities that choose to apply the overlay approach).
- Annual Improvements to IFRSs 2014-2016 cycle – Amendments to IFRS 1 and IAS 28 (issued on 8 December 2016 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018).
- IFRIC 22 "Foreign Currency Transactions and Advance Consideration" (issued on 8 December 2016 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018).
- Amendments to IAS 40 – "Transfers of Investment Property" (issued on 8 December 2016 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018).

5 New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2019 or later, and which the Group has not early adopted.

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

IFRS 16, Leases (issued on 13 January 2016 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). The new standard sets out the principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of leases. All leases result in the lessee obtaining the right to use an asset at the start of the lease and, if lease payments are made over time, also obtaining financing. Accordingly, IFRS 16 eliminates the classification of leases as either operating leases or finance leases as is required by IAS 17 and, instead, introduces a single lessee accounting model. Lessees will be required to recognise: (a) assets and liabilities for all leases with a term of more than 12 months, unless the underlying asset is of low value; and (b) depreciation of lease assets separately from interest on lease liabilities in the statement of profit or loss and other comprehensive income. IFRS 16 substantially carries forward the lessor accounting requirements in IAS 17. Accordingly, a lessor continues to classify its leases as operating leases or finance leases, and to account for those two types of leases differently.

The Group decided that it will apply the standard from its mandatory adoption date of 1 January 2019 using the modified retrospective method, without restatement of comparatives. Right-of-use assets for property leases are measured on transition as if the new rules had always applied. All other right-of-use assets are measured at the amount of the lease liability on adoption (adjusted for any prepaid or accrued expenses).

31 December 2018 / 1 January 2019

In thousands of GEL

Total future minimum lease payments for non-cancellable operating leases	
- Future lease payments that are due in periods subject to lease extension options that are reasonably certain to be exercised	636,414
- Effect of discounting to present value	(462,806)
Total lease liabilities	173,608

5 New Accounting Pronouncements (Continued)

As at 31 December 2018 the Group has non-cancellable lease commitments of GEL 636,416 thousands.

For above given lease commitments the Group expects to recognise right-of-use assets of approximately GEL 173,608 thousand on 1 January 2019 and lease liabilities of GEL 173,608 thousand.

Net current assets will be GEL 1,461 thousands lower due to the presentation of a portion of the liability as a current liability.

The Group expects that net profit for the year-ending 31 December 2019 to decrease by approximately GEL 2,629 thousand as a result of adopting the new rules.

IFRS 17 "Insurance Contracts" (issued on 18 May 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2021). IFRS 17 replaces IFRS 4, which has given companies dispensation to carry on accounting for insurance contracts using existing practices. As a consequence, it was difficult for investors to compare and contrast the financial performance of otherwise similar insurance companies. IFRS 17 is a single principle-based standard to account for all types of insurance contracts, including reinsurance contracts that an insurer holds. The standard requires recognition and measurement of groups of insurance contracts at: (i) a risk-adjusted present value of the future cash flows (the fulfilment cash flows) that incorporates all of the available information about the fulfilment cash flows in a way that is consistent with observable market information; plus (if this value is a liability) or minus (if this value is an asset) (ii) an amount representing the unearned profit in the group of contracts (the contractual service margin). Insurers will be recognizing the profit from a group of insurance contracts over the period they provide insurance coverage, and as they are released from risk. If a group of contracts is or becomes loss-making, an entity will be recognizing the loss immediately. The Group does not expect any impact of the new standard on its financial statements.

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

IFRIC 23 "Uncertainty over Income Tax Treatments" (issued on 7 June 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). IAS 12 specifies how to account for current and deferred tax, but not how to reflect the effects of uncertainty. The interpretation clarifies how to apply the recognition and measurement requirements in IAS 12 when there is uncertainty over income tax treatments. An entity should determine whether to consider each uncertain tax treatment separately or together with one or more other uncertain tax treatments based on which approach better predicts the resolution of the uncertainty. An entity should assume that a taxation authority will examine amounts it has a right to examine and have full knowledge of all related information when making those examinations. If an entity concludes it is not probable that the taxation authority will accept an uncertain tax treatment, the effect of uncertainty will be reflected in determining the related taxable profit or loss, tax bases, unused tax losses, unused tax credits or tax rates, by using either the most likely amount or the expected value, depending on which method the entity expects to better predict the resolution of the uncertainty.

An entity will reflect the effect of a change in facts and circumstances or of new information that affects the judgments or estimates required by the interpretation as a change in accounting estimate. Examples of changes in facts and circumstances or new information that can result in the reassessment of a judgment or estimate include, but are not limited to, examinations or actions by a taxation authority, changes in rules established by a taxation authority or the expiry of a taxation authority's right to examine or re-examine a tax treatment. The absence of agreement or disagreement by a taxation authority with a tax treatment, in isolation, is unlikely to constitute a change in facts and circumstances or new information that affects the judgments and estimates required by the Interpretation. The Group is currently assessing the impact of the interpretation on its financial statements.

Prepayment Features with Negative Compensation – Amendments to IFRS 9 (issued on 12 October 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). The amendments enable measurement at amortised cost of certain loans and debt securities that can be prepaid at an amount below amortised cost, for example at fair value or at an amount that includes a reasonable compensation payable to the borrower equal to present value of an effect of increase in market interest rate over the remaining life of the instrument. In addition, the text added to the standard's

5 New Accounting Pronouncements (Continued)

basis for conclusion reconfirms existing guidance in IFRS 9 that modifications or exchanges of certain financial liabilities measured at amortised cost that do not result in the derecognition will result in a gain or loss in profit or loss. Reporting entities will thus in most cases not be able to revise effective interest rate for the remaining life of the loan in order to avoid an impact on profit or loss upon a loan modification.

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

Amendments to IAS 28 “Long-term Interests in Associates and Joint Ventures” (issued on 12 October 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). The amendments clarify that reporting entities should apply IFRS 9 to long-term loans, preference shares and similar instruments that form part of a net investment in an equity method investee before they can reduce such carrying value by a share of loss of the investee that exceeds the amount of investor's interest in ordinary shares. The Group does not expect a material impact of the amendments on its financial statements.

Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 cycle – amendments to IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 and IAS 23 (issued on 12 December 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). The narrow scope amendments impact four standards. IFRS 3 was clarified that an acquirer should remeasure its previously held interest in a joint operation when it obtains control of the business. Conversely, IFRS 11 now explicitly explains that the investor should not remeasure its previously held interest when it obtains joint control of a joint operation, similarly to the existing requirements when an associate becomes a joint venture and vice versa. The amended IAS 12 explains that an entity recognises all income tax consequences of dividends where it has recognised the transactions or events that generated the related distributable profits, eg in profit or loss or in other comprehensive income. It is now clear that this requirement applies in all circumstances as long as payments on financial instruments classified as equity are distributions of profits, and not only in cases when the tax consequences are a result of different tax rates for distributed and undistributed profits. The revised IAS 23 now includes explicit guidance that the borrowings obtained specifically for funding a specified asset are excluded from the pool of general borrowings costs eligible for capitalisation only until the specific asset is substantially complete. The Group does not expect any impact of the new standard on its financial statements.

Plan Amendment, Curtailment or Settlement - Amendments to IAS 19 (issued on 7 February 2018 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). The amendments specify how to determine pension expenses when changes to a defined benefit pension plan occur. When a change to a plan—an amendment, curtailment or settlement—takes place, IAS 19 requires to remeasure net defined benefit liability or asset. The amendments require to use the updated assumptions from this remeasurement to determine current service cost and net interest for the remainder of the reporting period after the change to the plan. Before the amendments, IAS 19 did not specify how to determine these expenses for the period after the change to the plan. By requiring the use of updated assumptions, the amendments are expected to provide useful information to users of financial statements. The Group does not expect any impact of the new standard on its financial statements.

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

Definition of materiality – Amendments to IAS 1 and IAS 8 (issued on 31 October 2018 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020). The amendments clarify the definition of material and how it should be applied by including in the definition guidance that until now has featured elsewhere in IFRS. In addition, the explanations accompanying the definition have been improved. Finally, the amendments ensure that the definition of material is consistent across all IFRS

5 New Accounting Pronouncements (Continued)

Standards. Information is material if omitting, misstating or obscuring it could reasonably be expected to influence the decisions that the primary users of general purpose financial statements make on the basis of those financial statements, which provide financial information about a specific reporting entity. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

Unless otherwise described above, the new standards and interpretations are not expected to affect significantly the Group's financial statements. Unless otherwise described above, the new standards and interpretations are not expected to affect significantly the Group's financial statements.

6 Balances and Transactions with Related Parties

The outstanding balances with related parties were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Due from related parties (Notes 8, 10)	82,624	69,211
- Entities under common control	82,624	69,211
Due to related parties (Notes 13, 14)	16,906	21,154
- Entities under common control	16,906	21,154
Impairment provision on loans issued (Note 8)	1,068	-
- Entities under common control	1,068	-

The income and expense items with related parties for the years ended 31 December 2018 and 2017 were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018	2017
Hotel service revenues*	5,117	2,776
- Entities under common control	5,117	2,776
Purchase of services**	17,699	16,154
- Entities under common control	17,699	16,154
Impairment of loans issued	73	-
- Entities under common control	73	-
Interest income	3,673	6,689
- Entities under common control	3,673	6,689
Interest expense	34	47
- Entities under common control	34	47
Salaries and other benefits	1,598	1,588
- Key management	1,598	1,588

*Hotel service revenues mainly represent service provided to guests of Limoni 2009 LLC.

**Purchase of services mainly comprises of rent expense and consulting and professional services.

Key management of the Group is composed of the General Directors of the Group companies and the General Managers of the Tbilisi and Batumi Hotels.

7 Property and Equipment

Movements in the carrying amount of property, plant, equipment, investment property and intangible assets were as follows:

	Buildings	Leasehold improvements	Fixture and fittings	CIP and uninstalled equipment	Total
<i>In thousands of Georgian Lari</i>					
Cost at 1 January 2017	-	8,094	6,143	-	14,237
Accumulated depreciation and amortisation	-	(3,832)	(2,304)	-	(6,136)
Carrying amount at 1 January 2017	-	4,262	3,839	-	8,101
Additions	-	328	1,138	270	1,736
Transfers	-	141	(141)	(270)	(270)
Disposals	-	(282)	(113)	-	(395)
Depreciation and amortisation for the year	-	(1,621)	(962)	-	(2,583)
Depreciation on disposal	-	207	113	-	320
Cost at 31 December 2017	-	8,281	7,027	-	15,308
Accumulated depreciation and amortisation	-	(5,246)	(3,153)	-	(8,399)
Carrying amount at 31 December 2017	-	3,035	3,874	-	6,909
Additions	17,613	1,439	880	-	19,932
Depreciation and amortisation for the year	(220)	(1,028)	(1,806)	-	(3,054)
Cost at 31 December 2018	17,613	8,466	9,162	-	35,241
Accumulated depreciation and amortisation	(220)	(4,162)	(7,072)	-	(11,454)
Carrying amount at 31 December 2018	17,393	4,304	2,090	-	23,787

Addition to buildings in 2018 in the amount of GEL 17,613 thousand represents acquisition of a restaurant space under a finance lease agreement from its related party, Iveria Center LLC. The lease term is 17 years.

8 Loans Issued

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	CCY	Years of maturity	Nominal interest rate	31 December 2018	31 December 2017
				Carrying amount	Carrying amount
Related party loans	GEL	2018/2020	11.3% - 15%	1,157	1,314
Related party loans	USD	2022/2025	10% - 14%	79,194	85,709
Current				64,044	87,023
Non-current				16,307	-
Total				80,351	87,023

The following table discloses the changes in the credit loss allowance and gross carrying amount for loans carried at amortised cost between the beginning and the end of the reporting period:

8 Loans Issued (Continued)

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
	Stage 1 (12- months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im- paired)	Total	Stage 1 (12- months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im- paired)	Total
<i>In thousands of Georgian Lari</i>								
Loans granted to related parties								
At 1 January 2018	1,012	129	-	1,141	86,383	640	-	87,023
<i>Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
New originated or purchased	-	-	-	-	263	-	-	263
Repayment	(12)	-	-	(12)	(12,455)	-	-	(12,455)
Changes in accrued interest	76	12	-	88	6,879	61	-	6,940
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period								
<i>Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
FX and other movements	(150)	-	-	(150)	(353)	-	-	(353)
At 31 December 2018	926	141	-	1,067	80,717	701	-	81,418

The credit loss allowance for loans recognised in the period is impacted by a variety of factors, details of ECL measurement are provided in Note 21. Below main movements in the table are described:

- Additional allowances for new financial instruments recognised during the period;
- Unwinding of discount due to the passage of time because ECL is measured on a present value basis; and
- Foreign exchange translations of assets denominated in foreign currencies and other movements.

The following table contains an analysis of the credit risk exposure of loans measured at AC and for which an ECL allowance is recognised. The carrying amount of loans below also represents the Group's maximum exposure to credit risk on these loans.

The credit quality of loans carried at amortised cost is as follows at 31 December 2018:

	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
<i>In Georgian Lari</i>				
Loans granted to related parties				
- Excellent	80,717	-	-	80,717
- Satisfactory	-	701	-	701
Gross carrying amount	80,717	701	-	81,418
Credit loss allowance	(927)	(140)	-	(1,067)
Carrying amount	79,790	561	-	80,351

8 Loans Issued (Continued)

Each master scale credit risk grade is assigned a specific degree of creditworthiness:

- Excellent – strong credit quality with low expected credit risk;
- Satisfactory – moderate credit quality with a satisfactory credit risk.

On 5 March 2015, the Group issued loans towards its related parties, Caspian Finance Limited LLC and New Hotel JSC in the amounts of USD 5,000 thousand and USD 20,812 thousand, respectively. These loans were issued based on the loan agreement signed on 26 February 2015 by the Group entities, other entities under common control (New Hotel JSC, Medea Operating Company LLC and Hotel Medea Plus JSC) and TBC Bank JSC (Note 13). The loans issued to the related parties were used to repay Caspian Finance Limited LLC's outstanding borrowing from Bank of Georgia JSC.

As at 31 December 2018, the Management has classified the loan issued to New Hotel JSC as current based on the expectation that as a result of the ongoing negotiations with the counterparties, the loans issued shall be collected within twelve months period from the date of these consolidated financial statements.

None of the loans have been secured or overdue as at 31 December 2018 (2017: none).

9 Inventories

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Food and beverages	1,369	1,227
Hotel servicing materials	750	598
Other	327	470
Total inventories	2,446	2,295

The consumption of inventories recognised in Hotel operating expenses (Note 17) as materials used during the year amounted to GEL 5,015 thousand (31 December 2017: GEL 4,745 thousand).

10 Trade and Other Receivables

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Trade receivables	2,442	1,540
Prepayments	908	567
Net tax assets	177	461
Less credit loss allowance	(84)	(54)
Total trade and other receivables at 31 December	3,443	2,514

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables.

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

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of 18 month before 31 December 2018 or 1 January 2018 respectively and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group has identified the GDP and Nominal Effective Exchange Rate to be the most relevant factors, and accordingly adjusts the historical loss rates based on expected changes in these factors.

10 Trade and Other Receivables (Continued)

The credit loss allowance for trade and other receivables is determined individually, as well as according to provision matrix presented in the table below. The provision matrix is based the number of days that an asset is past due, adjusted for forward looking information.

<i>In % of gross value</i>	Loss rate	Gross carrying amount	Lifetime ECL
Trade receivables			
- current	0%	2,028	-
- less than 30 days overdue	10%	281	28
- 30 to 60 days overdue	30%	84	25
- 61 to 90 days overdue	50%	36	18
- over 90 days overdue	100%	13	13
Total trade receivables (gross carrying amount)		2,442	84
Credit loss allowance		(84)	-
Total trade receivables from contracts with customers (carrying amount)		2,358	84

The following table explains the changes in the credit loss allowance for trade and other receivables under simplified ECL model between the beginning and the end of the annual period:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Credit loss allowance	Total
Trade receivables		
Balance at 1 January 2018	54	54
New originated or purchased	85	85
Other movements	(43)	(43)
Total credit loss allowance charge in profit or loss for the period	42	42
Write-offs	(12)	(12)
Balance at 31 December 2018	84	84

Movements in the impairment provision for trade and other receivables during 2017 are as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Trade receivables
Provision for impairment at 1 January 2017	43
Recovery of impairment during the year	(17)
Provision for impairment during the year	(12)
Amounts written off during the year as uncollectible	40
Provision for impairment at 31 December 2017	54

10 Trade and Other Receivables (Continued)

Analysis by credit quality of trade and other receivables at 31 December 2017 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Trade receivables
Total neither past due nor impaired	1,298
<i>Past due but not impaired</i>	
- 31 to 60 days overdue	18
- 61 to 90 days overdue	11
- 91 to 120 days overdue	24
- over 120 days overdue	166
Total past due but not impaired	219
<i>Individually determined to be impaired (gross)</i>	
- 31 to 60 days overdue	-
- 61 to 90 days overdue	-
- 91 to 120 days overdue	-
- over 120 days overdue	22
Total individually impaired	22
Less impairment provision	(54)
Total trade and other receivables at 31 December	1,485

11 Cash and Cash Equivalents

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Cash on hand	189	156
Cash-in-transit	61	58
Bank balances payable on demand	11,127	11,099
Total	11,377	11,313

Bank balances payable on demand are held with banks which have a credit rating of "BB-" at Fitch Ratings.

Cash at the period end was denominated in:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Georgian Lari	4,493	5,389
United States Dollar	6,801	5,901
Other	83	23
Total	11,377	11,313

12 Charter Capital

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

On 19 November 2014 Silk Road Group (Malta) Limited contributed the 100% interest in Argo Management LLC (an entity under common control by the date of transfer) into the capital of the Company with a nominal value of GEL 11,376 thousand. The carrying value of the net assets of Argo Management LLC at the transfer date was GEL 3,637 thousand and the difference between the nominal value of the capital contribution and the carrying value of the net assets of the subsidiary, i.e. GEL 7,739 thousand, was directly recognised in the Company's equity under "unpaid capital".

In 2017, the Company reduced the charter capital by the unpaid part and fully derecognized the unpaid capital.

In 2018 the Group declared dividends to its shareholder with the amount of GEL 1,907 thousand (2017: nil).

13 Loans and Borrowings

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Non-Current		
Loans from related parties	-	7
Loans from financial institutions	-	49,952
Total non-current portion of loans	-	49,959
Current		
Loans from financial institutions	51,765	7,261
Total current portion of loans	51,765	7,261
Total	51,765	57,220

On 26 February 2015, the Group entities and other entities under common control (New Hotel JSC, Medea Operating Company LLC and Hotel Medea Plus JSC) entered into the joint and several contractual arrangement with TBC Bank JSC on USD 30,300 thousand (received by the Group) and USD 9,700 thousand (received by Medea Operating Company LLC) loans. Based on this loan agreement, the Group issued loans to Caspian Finance Limited LLC and New Hotel JSC (entities under common control) in the amounts of USD 5,000 thousand and USD 20,812 thousand, respectively (refer to Note 0).

The property, equipment and all shares of the Group's entities are pledged as a security to the loans.

Reconciliation of liabilities arising from financing activities

The table below sets out an analysis of liabilities from financing activities and the movements in the Group's liabilities from financing activities for each of the periods presented. The items of these liabilities are those that are reported as financing in the statement of cash flows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018	2017
At 1 January	57,220	65,176
Cash flows	(11,617)	(11,559)
Foreign exchange adjustments	1,658	(1,513)
Other non-cash movements	4,504	5,116
At 31 December	51,765	57,220

Georgian Hotel Management Group
Notes to the Consolidated Financial Statements – 31 December 2018

14 Trade and Other Payables

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Trade payables	19,125	21,756
Accrued liabilities	317	576
Total financial liabilities	19,442	22,332
Advances received	555	375
Accrued employee benefit costs	465	538
Net tax liability	494	-
Total trade and other payables	20,956	23,245

Trade payables of GEL 20,809 thousand (2016: GEL 9,990 thousand) are denominated in foreign currency.

15 Finance Lease Liability

Minimum lease payments under finance leases and their present values are as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Due in 1 year	Due between 1 and 5 years	Due after 5 years	Total
Minimum lease payments at 31 December 2018	3,212	12,847	38,543	54,602
Less future finance charges	(3,006)	(11,593)	(22,014)	(36,613)
Present value of minimum lease payments at 31 December 2018	206	1,254	16,529	17,989

The table below sets out the movement in the Group's finance lease liabilities.

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Lease liabilities
Finance lease liabilities at 1 January 2018	-
Principal addition	17,613
Cash flows	(827)
Foreign exchange adjustments	433
Other non-cash movements	770
Liabilities from financing activities at 31 December 2018	17,989

16 Hotel Service Revenues

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018	2017
Room and conference hall revenue	37,071	33,130
Sales of food and beverages	19,048	18,517
SPA revenue	1,820	1,793
Events revenue	809	-
Other	1,460	1,134
Total hotel service revenues	60,208	54,574

16 Hotel Service Revenues (Continued)

Revenue generated from different geographical locations is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018
Tbilisi hotel service revenue	46,746
Batumi hotel service revenue	13,462
Total revenue	60,208

Timing of revenue recognition is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018
At a point in time	19,048
Over time	41,160
Total revenue	60,208

17 Hotel Operating Expenses

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018	2017
Hotel management fees*	5,269	4,792
Consumption of inventories	5,015	4,745
Supplies	3,266	2,703
Professional fees	2,099	2,066
Utilities	2,223	1,812
Bank and other commissions	1,971	1,704
Taxes other than on income	1,179	418
Repair and maintenance	1,041	830
Contractors' fees	641	674
Security expenses	724	584
Marketing expenses	345	525
Other	1,899	1,126
Total hotel operating expenses	25,672	21,979

* For management of the Hotel operations, the Group entities annually pay management fees to Rezidor Hotels U.K. Limited. Management fees are variable and determined based on operating results of the Hotel.

Professional service fee includes GEL 124 thousand (2017: GEL 132 thousand) - fees incurred for audit and other professional services provided by Auditor/Audit Firm as defined in the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

18 Rent Expense

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018	2017
Tbilisi Hotel rent*	13,189	11,839
Batumi Hotel rent*	3,049	3,031
Total rent expense	16,238	14,870

* Tbilisi and Batumi Hotel Rent include rent expense of the Hotel buildings as well as rent of other premise (e.g. such as parking spaces, beach, etc.).

Hotel rent fees are calculated as a percentage of the total revenues (26.0% and 22.5% for Tbilisi Hotel and Batumi Hotel, respectively) not exceeding 113% of the minimum fees fixed as USD 4,000 thousand and USD 1,200 thousand for Tbilisi Hotel and Batumi Hotels, respectively.

19 Net Finance Income

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018	2017
Interest income on bank accounts	184	156
Interest income on issued loans	3,845	6,689
Net foreign exchange gain/(loss)	324	(31)
Finance income	4,353	6,814
Interest expense	(5,274)	(5,116)
Finance costs	(5,274)	(5,116)
Net finance income	(921)	1,698

20 Contingencies and Commitments

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

Commitments and contingencies – Lease. The Group entities are in commercial lease arrangements on Batumi Hotel building with Medea Operating Company LLC and on Tbilisi Hotel building with JSC New Hotel. All leases are operating leases and the leased assets are therefore not recognised on the Group's statement of financial position. Payments made under operating leases are recognised in profit or loss on a straight-line basis over the term of the lease.

The annual lease fee in 2018 was GEL 16,238 thousand (2017: GEL 14,870 thousand). The leases have a life of 49 years with no renewal option included in the contracts.

The future minimum lease payments under non-cancellable operating leases are as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
No later than 1 year	13,918	13,480
Later than 1 year and no later than 5 years	55,674	53,920
Later than 5 years	513,520	506,109
Total	583,112	573,509

21 Financial Risk Management

The risk management function within the Group is carried out in respect of financial risks (credit, market, and liquidity risks), operational risks and legal risks. The primary objectives of the financial risk management function are to establish risk limits, and then ensure that exposure to risks stays within these limits. The operational and legal risk management functions are intended to ensure proper functioning of internal policies and procedures to minimise operational and legal risks.

Credit risk. The Group exposes itself to credit risk, which is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to meet an obligation. Exposure to credit risk arises as a result of the Group's sales of services on credit terms and other transactions with counterparties giving rise to financial assets.

The Group's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the statement of financial position.

Credit risk management. Credit risk is one of the largest risks for the Group's business; management therefore carefully manages its exposure to credit risk.

21 Financial Risk Management (Continued)

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

Limits. The Group structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to counterparties. Limits on the level of credit risk are approved regularly by management. Such risks by counterparties are monitored closely and are subject to a periodic review.

Credit limit are analysed and approved by the Management. In order to monitor exposure to credit risk, regular reports are produced based on a structured analysis focusing on the customer's financial performance. Any significant interaction with customers with deteriorating creditworthiness are reported to and reviewed by Management. The Group's management reviews the performance of counterparties and follows up on past due balances.

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

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

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

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

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

- the borrower is more than 90 days past due on its contractual payments;
- the borrower meets the unlikeliness-to-pay criteria listed below:
 - the borrower is deceased;
 - the borrower is insolvent; and
 - it is becoming likely that the borrower will enter bankruptcy.

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

The Group considers a financial instrument to have experienced an SICR when one or more of the following quantitative, qualitative or backstop criteria have been met:

21 Financial Risk Management (Continued)

For loans issued to legal entities and bonds issued by corporate customers:

- 30 days past due;
- award of risk grade "Special monitoring";
- increase of PD by 2.5 times;

For trade and other receivable and contract assets:

- 30 days past due

The Group has two approaches for ECL measurement: (i) assessment on an individual basis; (ii) assessment on a portfolio basis.

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

When assessment is performed on a portfolio basis, the Group determines the staging of the exposures and measures the loss allowance on a collective basis. The Group analyses its exposures by segments determined on the basis of shared credit risk characteristics, such that exposures within a group have homogeneous or similar risks.

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

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

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

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

In respect of currency risk, Management sets limits on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly. The table below summarises the Group's exposure to foreign currency exchange rate risk at the balance sheet date:

	31 December 2018			31 December 2017		
	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position
<i>In thousands of Georgian Lari</i>						
Georgian Lari	9,012	(3,068)	5,944	8,188	(1,717)	6,471
US Dollars	84,954	(81,220)	3,734	91,609	(77,835)	13,774
Euros	119	(2)	117	24	-	24
Total	94,086	(84,290)	9,796	99,821	(79,552)	20,269

21 Financial Risk Management (Continued)

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

The following table presents sensitivities of profit and loss and equity to reasonably possible changes in exchange rates applied at the balance sheet date relative to the Group's functional currency, with all other variables held constant:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	At 31 December 2018	At 31 December 2017
US Dollar strengthening by 10%	373	1,377
US Dollar weakening by 10%	(373)	(1,377)

The exposure was calculated only for monetary balances denominated in currencies other than the functional currency of the respective entity of the Group.

Interest rate risk. The Group takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows. The table below summarises the Group's exposure to interest rate risks. The table presents the aggregated amounts of the Group's financial assets and liabilities at carrying amounts, categorised by the earlier of contractual interest repricing or maturity dates.

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Demand and less than 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2018					
Total financial assets	77,845	-	1,815	14,428	94,088
Total financial liabilities	72,369	78	1,238	16,545	90,230
Net interest sensitivity gap at 31 December 2018	5,476	(78)	577	(2,117)	3,858
31 December 2017					
Total financial assets	12,798	87,023	-	-	99,821
Total financial liabilities	25,894	3,634	35,269	14,755	79,552
Net interest sensitivity gap at 31 December 2017	(13,096)	83,389	(35,269)	(14,755)	20,269

Liquidity risk. Liquidity risk arises from the Group's management of working capital and payment of lease fee. It is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they fall due. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group reputation.

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities. The majority of the Group's current liabilities and current assets are due to/from related parties and therefore management believes that this provides the Group with sufficient flexibility with regard to the timing of payments and receipts as required for ensuring adequate liquidity in the business into the future.

The tables below show liabilities at 31 December 2018 and 31 December 2017 by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows. Such undiscounted cash flows differ from the amount included in the consolidated statement of financial position because the consolidated statement of financial position amount is based on discounted cash flows.

21 Financial Risk Management (Continued)

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2018 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Demand and less than 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Financial liabilities					
Trade and other payables	20,956	-	-	-	20,956
Loans and borrowings	51,765	-	-	-	51,765
Finance lease liability	128	78	1,238	16,545	17,989
Operating lease	-	13,918	55,674	513,520	583,112
Total future payments	72,849	13,996	56,912	530,065	673,822

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2017 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Demand and less than 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Financial liabilities					
Trade and other payables	22,332	-	-	-	22,332
Loans and borrowings	5,813	5,813	46,504	15,502	73,632
Operating lease	-	13,480	53,920	506,109	573,509
Total future payments	28,145	19,293	100,424	521,611	669,473

22 Management of Capital

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholder, return capital to shareholder or sell assets to reduce debt. The amount of capital that the Group managed as of 31 December 2018 was GEL 31,332 thousand (2017: GEL 31,124 thousand).

23 Fair Value of Financial Instruments

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

Assets and liabilities not measured at fair value but for which fair value is disclosed. Fair values analysed by level in the fair value hierarchy and carrying value of assets and liabilities not measured at fair value are as follows:

23 Fair Value of Financial Instruments (Continued)

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2017				31 December 2018			
	Level 1	Level 2	Level 3	Carrying value	Level 1	Level 2	Level 3	Carrying value
Assets								
- Cash and cash equivalents	11,377	-	-	11,377	11,313	-	-	11,313
- Loans issued	-	-	80,351	80,351	-	-	87,023	87,023
- Trade and other financial receivables	-	-	2,358	2,358	-	-	1,485	1,485
Total financial assets	11,377	-	82,709	94,086	11,313	-	88,508	99,821
Liabilities								
- Borrowings	-	-	51,765	51,765	-	-	56,930	56,930
- Trade and other financial payables	-	-	19,125	19,125	-	-	22,332	22,332
Total financial liabilities	-	-	70,890	70,890	-	-	79,262	79,262

24 Events after the Reporting Period

On 31 January 2019, Georgian Hotel Management LLC and Iveria Center LLC formed a loan agreement with TBC Bank JSC, based on which, the payment liability of Iveria Center LLC to TBC Bank JSC was re-assigned to Georgian Hotel Management LLC. On the other hand, Iveria Center LLC became liable to repay the loan to Georgian Hotel Management LLC.

On 31 January 2019 the Company declared a dividend in the amount of USD 1,600 thousand.

In January 2019, New Hotel JSC fully repaid the loan with the year-end balance of GEL 64,108 thousand to Georgian Hotel Management LLC, and on the other hand, Georgian Hotel Management LLC repaid the loan received from TBC Bank JSC with the year-end balance of GEL 51,765 thousand.

In May 2019, Georgian Hotel Management LLC cancelled an agreement with Iveria Center LLC on the finance lease of a commercial space, where one of the restaurants, managed by Georgian Hotel Management, was located. As a result, the Group had derecognized the respective property and the finance lease liability from its balance sheet.

In April 2019, the shareholding structure of the Company changed and 96% of the ownership of the Company has been transferred to Comodon Holding Limited (Malta). Later, on 22 April 2019, Comodon Holding Limited (Malta) transferred the 96% of the ownership of the Company to its subsidiary SRG Real Estate LLC (Georgia). As a result, the ultimate shareholder of the Company has not changed.

25 Accounting Policies before 1 January 2018

Accounting policies applicable to the comparative period ended 31 December 2017 that were amended by IFRS 9 and IFRS 15, were as follows.

Financial instruments – key measurement terms. Depending on their classification financial instruments are carried at fair value, or amortised cost as described below.

Classification of financial assets. Financial assets have the following categories: (a) loans and receivables; (b) available-for-sale financial assets; (c) financial assets held to maturity and (d) financial assets at fair value through profit or loss. Financial assets at fair value through profit or loss have two sub-categories: (i) assets designated as such upon initial recognition, and (ii) those classified as held for trading.

Loans and receivables are unquoted non-derivative financial assets with fixed or determinable payments other than those that the Group intend to sell in the near term. The Group's loans and receivables comprise of 'trade and other receivables' and 'cash and cash equivalents' in the consolidated statement of financial position.

25 Accounting Policies before 1 January 2018 (Continued)

Classification of financial liabilities. Financial liabilities have the following measurement categories: (a) held for trading which also includes financial derivatives and (b) other financial liabilities. Liabilities held for trading are carried at fair value with changes in value recognised in profit or loss for the year (as finance income or finance costs) in the period in which they arise. Other financial liabilities are carried at amortised cost. The Group's other financial liabilities comprise of 'trade and other payables' and 'borrowings' in the consolidated statement of financial position.

Revenue recognition. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, and represents amounts receivable for goods supplied, stated net of discounts, returns and value added taxes. The Group recognises revenue when the amount of revenue can be reliably measured; when it is probable that future economic benefits will flow to the entity; and when specific criteria have been met for each of the Group's activities, as described below. When the fair value of goods received in a barter transaction cannot be measured reliably, the revenue is measured at the fair value of the goods or service given up.

Georgian Hotel Management Group

Management report – Business Overview 2018

1. The Group's business development, performance and position

Georgian Hotel Management LLC (the "Company") was incorporated on 9 August 2010 and is domiciled in Georgia. The Company's principal activity is the operation of the Radisson Blu Hotel (the "Tbilisi Hotel") located in Tbilisi, Georgia. In 2010 the Company entered into a long-term operating lease agreement with New Hotel JSC, entity under common control, and is managed by Rezidor Hotels UK Ltd under an International Management Agreement.

Georgian Hotel Managements 100% subsidiary, Argo Management LLC (together referred to as "the Group") was incorporated on 30 November 2010 in Georgia. In 2011, the Argo Management LLC entered into a long-term operating lease agreement with Medea Operating Company LLC, an entity under common control, leased a hotel building located in Batumi, Georgia and concluded a management agreement with Rezidor Hotels U.K. Limited, which is responsible for daily operation of the hotel under the brand "Radisson Blu Batumi" (the "Batumi Hotel"). The hotel has been operating since July 2011.

In 2018 the Group recorded revenues of GEL 60,208 thousand, which is approximately 10% higher compared to 2017 year revenue of GEL 54,574 thousand. The growth is mostly due to the general increase in tourism in Georgia. Considering the nature of the business, 62% of total revenue comes from rooms and conference hall rental, 32% from sales of food and beverages and remaining 6% is other revenue. Profit for the financial year 2018 amounted to GEL 3,256 thousand and for 2017 -GEL 6,565 thousand.

2. Group's future development plans

In 2019 the Group will be mainly focused on increasing the sales and improvement of operating figures. Considering the nature of the business, no specific development plans are in place besides the general growth.

3. Review of the research and development performed by the Group

In 2018 the Group was not engaged in any research and development activities.

4. Information on the branches of a Group

The Group does not have any branches.

5. Key financial and non-financial indicators

The analyses of key financial indicator are the following:

	GEL 000'	2018	2017	Explanation of progress
1	Revenue	60,208	54,574	General increase in tourism industry in the region
2	Results from operating activities	4,177	4,867	
3	Operating profit %	5%	9%	
4	REVPAR**	224	199	
5	AHR***	330	302	

*Earnings before interest, tax, depreciation and amortisation ** Revenue per available rooms ** Average house rate

The analyses of key non-financial indicator are the following:

	2018	2017
Occupancy %	67%	63%

(i) *Relationship with employees.* The number of staff in the Group is in the range of 350-370. The Group has a well-structured recruitment policy and only candidates with relevant qualification, experience and skills are recruited by the Group.

(ii) *Relationship with suppliers and customers.* The Group has established strong professional relationship with customers by demonstrating customer care, loyalty and quality service.

(iii) *Relationship with tax authority.* Tax accounting system of the Group is well managed. The accounting department of the Group is staffed with employees with lasting experience regarding tax legislation, which regularly attend various tax related trainings held by top audit companies in Georgia, to be on track of changes in the tax legislation affecting the Group.

6. Detailed information on the acquisition of its own shares

In 2018 no acquisition of own shares were made by the Group.

7. Additional explanations of amounts given in the annual financial statements

- The leading position on the market and strong financial performance of the Group is driven by several important factors:
 - *Service and customer satisfaction* – as already mentioned, the management of the Group pays sufficient attention to the qualification of employees, which are well trained professionals;
 - *Management of the Hotels* – management of the Hotels has sufficient experience of working in the industry and they are 100% involved in day-to-day business, which enables to be on track of changes in the business and stay flexible to the changes;
 - *Brand strength and reputation* – the Group has managed to maintain a strong brand name on the Georgian market, which is perceived to synonym of quality, professionalism and due care.
- Hotel rent fees are calculated as a percentage of the total revenues (26.0% and 22.5% for Tbilisi Hotel and Batumi Hotel respectively) not exceeding 113% of the minimum fees fixed as USD 4,000 thousand and USD 1,200 thousand for Tbilisi Hotel and Batumi Hotels, respectively. In year 2018 according to above mentioned rent agreement between Argo management LLC and Medea Operating Company LLC, no variable rent is applicable in 2018. As for Georgian Hotel Management LLC and JSC New Hotel, variable fee was applicable and was calculated accordingly.
- For management of the Hotel operations, the Group entities annually pay management fees to Rezidor Hotels U.K. Limited. Management fees are variable and determined based on operating results of the Hotel. In 2018 management fees amounted to GEL 5,269 thousand.

8. Review of the Group's credit, market, liquidity and cash flow risks and mechanisms for their management

Credit risk. The majority of the Group's sales are made on cash, before the service delivery to customer; consequently, the Group has no issues with the collection of receivables.

Liquidity risk. Liquidity risk arises from the Group's management of working capital and payment of lease fee. It is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they fall due. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have

sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group reputation.

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities. The majority of the Group's current liabilities and current assets are due to/from related parties and therefore management believes that this provides the Group with sufficient flexibility with regard to the timing of payments and receipts as required for ensuring adequate liquidity in the business into the future.

Considering the nature of the business, there are no delays in collection of receivables.

9. Major risks and uncertainties, enterprise goal and policy with respect to financial risk management

The key risks and uncertainties are related to the followings:

Currency risk. Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates.

The Group has exposure to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows. In respect of currency risk, Management sets limits on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly.

Political risks. Unstable political environment could negatively impact the demand for products, revenues and profitability. The management closely monitors the development of political environment, to predict the potential development and potential threats to act correspondingly.

Guest behaviour. Lawsuits from people who are injured or damage to guestrooms can represent a big risk to the hotel business. The Hotels has internal controls in place to handle guest destruction and ensure travellers safety during their stay.

Data privacy risk. Hotel collects a lot of information about their guests (names, addresses, credit card info, etc.), which makes hotel business popular targets among cyber criminals and hackers. The Group entities use digital system to automate tasks and manage their data, which makes the potential risk of hacking the system to minimum.

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

Interest rate risk. The Group takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows.



Levan Gachechiladze
Director

„ჯორჯია ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2018 წლის 31 დეკემბერი

1. ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1	ჯგუფი და მისი ოპერაციები.....	5
2	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა	5
3	კრიტიკული სააღრიცხვო პროგნოზები და შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას	16
4	ახალი ან შესწორებული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების გამოყენება	17
5	ახალი სააღრიცხვო განმარტებები.....	18
6	ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	22
7	ძირითადი საშუალებები	23
8	გაცემული სესხები	24
9	მარაგები	26
10	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	26
11	ფული და ფულის ეკვივალენტები	29
12	საწესდებო და დამატებითი კაპიტალი	29
13	აღებული სესხები	29
14	სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	30
15	ფინანსური იჯარის ვალდებულება.....	31
16	შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან	31
17	სხვადასხვა გეოგრაფიულ ლოკაციებზე მიღებული შემოსავალი იყო:.....	31
18	სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები	32
19	ქირის ხარჯი	32
20	წმინდა ფინანსური შემოსავალი.....	33
21	პირობითი ვალდებულებები.....	33
22	ფინანსური რისკის მართვა.....	33
23	კაპიტალის მართვა	38
24	ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება.....	38
25	მოვლენები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ.....	39
26	სააღრიცხვო პოლიტიკები 2018 წლის 1 იანვრამდე	39

სხვა ინფორმაცია - მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2018

ი. აბაიძე

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფის“ მენეჯმენტს

ჩვენი დასკვნა

ჩვენი აზრით, „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება („ფინანსური ანგარიშგება“) ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტისა“ („კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი საქმიანობის კონსოლიდირებულ შედეგებსა და ფულადი სახსრების კონსოლიდირებულ მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

რა შემოწმდა

ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- ამ თარიღით დასრულებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას;
- ამ თარიღით დასრულებული წლის კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას;
- ამ თარიღით დასრულებული წლის ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას; და
- ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებს, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების ჩათვლით.

დასკვნის საფუძველი

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

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

დამოუკიდებლობა

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

სხვა ინფორმაცია

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

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

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენს პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობის ანგარიშის გაცნობას და ამ პროცესში, იმის დადგენას, ხომ არ არის არსებითი შეუსაბამო მმართველობის ანგარიშსა და ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის დროს მოპოვებულ ინფორმაციას შორის, ან ხომ არ არის იგი სხვაგვარად არსებითი შეცდომების შემცველი.

გარდა ამისა, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით ჩვენ მოვალენი ვართ, გამოვცეთ დასკვნა იმის თაობაზე, თუ რამდენად შეესაბამება მმართველობის ანგარიშის გარკვეული თავები მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და შეიცავს თუ არა მმართველობის ანგარიშში ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას.

თუ, ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე, დავასკვნით, რომ მენეჯმენტის ანგარიშში მოცემულია არსებითად მცდარი ინფორმაცია, ჩვენ მოვალენი ვართ, განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ. ამ თვალსაზრისით, ჩვენ განსაცხადებელი არაფერი გვაქვს.

ჩვენი აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით, ყველა მნიშვნელოვანი კუთხით:

- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების ფინანსური წლის მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას; და
- მმართველობის ანგარიშში მოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია. დოკუმენტი შეესაბამება სხვა შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს.

ხელმძღვანელობისა და ფინანსურ ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

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

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

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

აუდიტორის მოვალეობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძველიანი რწმენა, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გაცვით აუდიტორული დასკვნა, რომელიც ჩვენი თვალსაზრისის გამომხატველი იქნება. საფუძველიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენაა, მაგრამ, ამავდროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ, როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

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



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

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

შპს „პრაივოტერჰაუსკუპერს ჯორჯიას“ სახელით (#SARAS-A-562091)
ლაშა ჯანელიძე (#SARAS-A-562091)

2019 წლის 26 ივნისი
თბილისი, საქართველო

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

ათასობით ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7	23,787	6,909
არამატერიალური აქტივები		638	568
გაცემული სესხები	8	16,243	-
გრძელვადიანი აქტივებზე გადახდილი ავანსები		-	93
სულ გრძელვადიანი აქტივები		40,668	7,570
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	9	2,446	2,295
გაცემული სესხები	8	64,108	87,023
წინასწარ გადახდილი მიმდინარე მოგების გადასახადი		-	874
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	3,443	2,514
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	11,377	11,313
სულ მიმდინარე აქტივები		81,374	104,019
სულ აქტივები		122,042	111,589
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	12	7,704	7,704
გაუნაწილებელი მოგება		23,628	23,420
სულ კაპიტალი		31,332	31,124
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
აღებული სესხები	13	-	49,959
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	15	17,783	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		17,783	49,959
მიმდინარე ვალდებულებები			
აღებული სესხები	13	51,765	7,261
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	15	206	-
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	14	20,956	23,245
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		72,927	30,506
სულ ვალდებულებები		90,710	80,465
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		122,042	111,589

მენეჯმენტის მიერ გამოსაშვებად დამტკიცებული და ხელმოწერილია 2019 წლის 26 ივნისს:

ლევან გაჩეჩილაძე
გენერალური დირექტორი

5-40 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს. 1

ი. ბერიძე

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

ათასობით ქართულ ლარში	შენიშვნა	2018	2017
სასტუმროების მომსახურებით მიღებული შემოსავლები	16	60,208	54,574
სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები	17	(25,672)	(21,979)
ქირის ხარჯი	18	(16,238)	(14,870)
ხელფასები და სხვა ბენეფიტები		(11,041)	(10,274)
ცვეთა და ამორტიზაცია	7	(3,080)	(2,584)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული შედეგები		4,177	4,867
ფინანსური შემოსავალი	19	4,353	6,814
ფინანსური ხარჯები	19	(5,274)	(5,116)
მოგება მოგების გადასახადამდე		3,256	6,565
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლიური მოგება		3,256	6,565
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		3,256	6,565

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“
კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასობით ქართულ ლარში	საწესდებო კაპიტალი	გადაუხდელი კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 1 იანვარი 2017	14,730	(7,026)	16,855	24,559
სულ წლის სრული შემოსავალი	(7,026)	7,026	-	-
აქციონერებზე გაცემული დივიდენდები	-	-	6,565	6,565
ნაშთი 31 დეკემბერი 2017	7,704	-	23,420	31,124
ფასს 9-ის გამოყენება - მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების გადაფასება, გადასახადის გარეშე	-	-	(1,141)	(1,141)
ნაშთი 1 იანვარი 2018	7,704	-	22,279	29,983
სულ წლის სრული შემოსავალი	-	-	3,256	3,256
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(1,907)	(1,907)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2018	7,704	-	23,628	31,332

Handwritten signature

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

ათასობით ქართულ ლარში	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადამდე		3,256	6,565
კორექტირება:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	7	3,080	2,584
უიმედო ვალების რეზერვის დარიცხვა	10	43	23
ფინანსური შემოსავალი, წმინდა	19	921	(1,698)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		7,300	7,474
ზრდა მარაგებში		(150)	(341)
კლება სავაჭრო მოთხოვნებში		(977)	(1,013)
ზრდა სავაჭრო და სხვა გადასახდელებში		10,352	11,677
ფულადი ნაკადები ოპერაციებიდან მოგების გადასახადამდე და გადახდილ პროცენტამდე		16,525	17,797
გადახდილი მოგების გადასახადი		(334)	-
გადახდილი პროცენტი		(4,795)	(5,123)
წმინდა ფულადი ნაკადების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		11,396	12,674
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	8	264	(1,780)
გაცემული სესხების დაფარვა დაკავშირებული მხარეების მიერ	8	(264)	1,780
გაცემულ სესხებზე მიღებული პროცენტი	8	54	156
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	7	(2,253)	(1,303)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(186)	(293)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ნაღდი ფული, წმინდა		(2,385)	(1,440)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გადახდილი დივიდენდები	12	(1,907)	-
აღებული სესხების დაფარვა	13	(6,822)	(6,435)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული ნაღდი ფული, წმინდა		(8,729)	(6,435)
წმინდა ზრდა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში		282	4,799
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვარი	11	11,313	6,170
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე		(218)	344
ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბერი	11	11,377	11,313

Handwritten signature

1 ჯგუფი და მისი ოპერაციები

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

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის, კომპანიისა და მისი 100%-იანი შვილობილი კომპანიის, შპს „არგო მენეჯმენტისათვის“ (ერთობლივად „ჯგუფი“).

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

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

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

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი იყო „სილქ როუდ გრუპი“ (მალტა), ხოლო საბოლოო მაკონტროლებელი პირი - ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილი.

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებით თავდაპირველი აღიარების შემდგომი ცვლილების გათვალისწინებით. ქვემოთ ჩამოთვლილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები, რომლებიც თანმიმდევრულად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე, გარდა საგანგებოდ აღნიშნულისა.

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანია არის ინვესტირების ობიექტი, სტრუქტურირებული პირების ჩათვლით, რომელთაც ჯგუფი აკონტროლებს, ვინაიდან ჯგუფს (1) აქვს იმის ძალაუფლება, რომ წარმართოს ინვესტირების ობიექტის ის საქმიანობა, რომელიც მნიშვნელოვან ზეგავლენას ახდენს მის უკუგებაზე; (2) აქვს უფლებები ან მასზე მოქმედებს ინვესტირების ობიექტში მისი ჩართულობის შედეგად წარმოშობილი ცვლად უკუგებაზე; და (3) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს მის ხელთ არსებული ძალაუფლება ინვესტორის უკუგებაზე ზეგავლენის მოხდენის

მიზნით. იმის დასადაგენად, ფლობს თუ არა ჯგუფი ძალაუფლებას სხვა პირზე, მხედველობაში მიიღება არსებითი ხასიათის უფლებების, მათ შორის, არსებითი პოტენციური ხმის უფლებების არსებობა და მათი ეფექტი.

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

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

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

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

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

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

ფინანსური ინსტრუმენტები - ძირითადი სააღრიცხვო ტერმინები. სამართლიანი ღირებულება არის ის ფასი, რასაც მიიღებდა აქტივის მფლობელი აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდიდა ვალდებულების

მფლობელი ვალდებულების სხვა მხარეზე გადასატანად, ჩვეულებრივი ტრანზაქციისას საბაზრო მოწოდებებს შორის შეფასების თარიღის დროს, სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიურ ბაზარზე მოქმედი ფასი. აქტიურია ბაზარი, რომელზეც აქტივზე ან ვალდებულებაზე ტრანზაქციები ტარდება საკმარისი სიხშირითა და მოცულობით, რომ საფასო ინფორმაცია რეგულარულად იქნას მიღებული.

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

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

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

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

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

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის მეთოდი, რომლითაც საპროცენტო შემოსავალი ან საპროცენტო ხარჯი ნაწილდება შესაბამის პერიოდზე საბალანსო ღირებულებაზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) მიღების მიზნით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის ის განაკვეთი, რომლითაც ზუსტად ხდება საპროგნოზო მომავალი ფულადი გადახდების (გარდა მომავალი საკრედიტო დანაკარგებისა) დისკონტირება ფინანსური ინსტრუმენტის სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში ან უფრო მოკლე ვადაში ამ ინსტრუმენტის თავდაპირველი აღიარებისას დაფიქსირებულ მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ახდენს ცვლადპროცენტიანი ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადების

დისკონტირებას პროცენტის ხელახალი გამოთვლის შემდეგ თარიღამდე გარდა პრემიისა და ფასდათმობისა, რომელიც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტში დაფიქსირებულ ცვლად განაკვეთზე ან სხვა ცვლადებისა, რომლებიც არ რეგულირდება საბაზრო განაკვეთებამდე. ამგვარი პრემიები და ფასდათმობები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთელი სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშებაში შედის სახელშეკრულებო მხარეების მიერ გადახდილი ან მიღებული ყველა საკომისიო, რაც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს. თავდაპირველი აღიარებისას კრედიტ-გაუარესებული შესყიდული ან წარმოშობილი აქტივების შემთხვევაში, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირდება საკრედიტო რისკით, ანუ სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად, გამოიანგარიშება საწყისი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე.

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

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს ყოფს შეფასების შემდეგ კატეგორიებად: მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული და ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული.

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

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

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

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

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

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

შეფასება ფასდება გაუფასურების სამეტაპიანი მოდელით, რომელიც საწყისი აღიარების შემდეგ საკრედიტო ხარისხის ცვლილებას აფასებს. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც საწყისი აღიარებისას კრედიტაუარესებული არაა, კლასიფიცირდება 1-ელ ეტაპში. ამ ეტაპის ფინანსური აქტივების მსზ ფასდება არსებობის მანძილზე მსზ-ის იმ ნაწილის ტოლი ოდენობით, რაც წარმოიშობა მომდევნო 12 თვის მანძილზე, ან - საკონტრაქტო ვადის გასვლამდე თუ ეს პერიოდი უფრო მოკლეა - შესაძლო დეფოლტის მოვლენებით (12-თვიანი მსზ). თუ ჯგუფის შეფასებით საწყისი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის საგრძნობ ზრდას (სრსზ), აქტივი გადადის მე-2 ეტაპში და მსზ ფასდება არსებობის მანძილზე მსზ-ის საფუძველზე, ანუ საკონტრაქტო ვადის გასვლამდე, მაგრამ მოსალოდნელი წინასწარი გადახდების გათვალისწინებით, თუ ასეთი არსებობს (მსზ არსებობის მანძილზე). თუ ჯგუფმა დაადგინა, რომ ფინანსური აქტივი კრედიტაუარესებულია, აქტივი გადადის მე-3 ეტაპში და მისი მსზ ფასდება როგორც მსზ არსებობის მანძილზე.

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

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

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც ხდება აქტივების გამოსყიდვა ან აქტივებიდან მომდინარე ფულადი ნაკადები წყდება ან (ბ) ჯგუფი აქტივებიდან მომდინარე ფულად ნაკადებზე უფლებებს გადასცემს სხვა პირს ან აფორმებს კვალიფიციურ შუალედურ გარიგებას და ამავდროულად (1) ასევე გადასცემს აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკს ან სარგებელს ან (2) არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკს ან სარგებელს, მაგრამ არც

Handwritten signature or mark.

კონსტროლს ინარჩუნებს. კონტროლი შენარჩუნებულია, თუ კონტრაგენტს არ აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მთლიანი აქტივი მიჰყიდოს მესამე დაუკავშირებელ მხარეს გაყიდვის გარიგებაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

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

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

ისეთ სიტუაციაში, სადაც რესტრუქტურირება გამოწვეულია კონტრაგენტის ფინანსური სირთულეებით და მისი უუნარობით, გააკეთოს თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდები, ჯგუფი ერთმანეთს ადარებს საწყის და კორექტირებულ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს და აფასებს, ხომ არ განიცადა აქტივის რისკებმა და სარგებელმა არსებითად ცვლილება კონტრაქტის მოდიფიცირების შედეგად. თუ რისკები და სარგებელი არ შეცვლილა, მოდიფიცირებული აქტივი არ ითვლება თავდაპირველისგან არსებითად განსხვავებულად და მოდიფიცირება აღიარების შეწყვეტას არ იწვევს. ჯგუფი გადაიანგარიშებს მთლიან საბალანსო ღირებულებას მოდიფიცირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით (ან - შესყიდული ან წარმოშობილი კრედიტგაუარესებული აქტივებისათვის - კრედიტზე კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით) და მოდიფიკაციის მოგებას ან ზარალს მოგებაში ან ზარალში ასახავს.

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

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

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

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

Handwritten signature

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

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

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

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

	სასარგებლო მოხმარების ვადა, წელი
შენობა-ნაგებობები	20
მანქანა-დანადგარები, ავეჯი და	
აქსესუარები	5
იჯარით აღებული ქონების გაუმჯობესება	7

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

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

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

სასრული სასარგებლო მოხმარების ვადის ამორტიზაციის პერიოდი და ამორტიზაციის მეთოდი გადაიხედება სულ მცირე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ამორტიზაციის პერიოდის ან მეთოდის შეცვლა ხდება, როდესაც არის ცვლილება მოსალოდნელ სასარგებლო მოხმარების ვადაში ან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ სქემაში და განიხილება როგორც ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებებში. სასრული მოხმარების ვადის მქონე არამატერიალურ აქტივებზე ამორტიზაციის ხარჯი აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯების ნაწილად, რაც არამატერიალური აქტივების ფუნქციის შესაბამისია.

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

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

2017 წლის 1 იანვრამდე მოგების გადასახადის ხარჯი/(სარგებელი) მოიცავდა მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადებს და აღიარებოდა წლის მოგებაში ან ზარალში გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მისი აღიარება ხდებოდა სხვა სრულ შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში, რადგან ის დაკავშირებული იყო იმავე ან სხვა პერიოდში სხვა სრულ შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში აღიარებულ ტრანზაქციებთან.

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

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

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

გადატანილი საგადასახადო აქტივი და ვალდებულებები ურთიერთჩათვლებოდა, როდესაც არსებობდა სამართლებრივად აღსრულებადი უფლება, პირს მიმდინარე საგადასახადო აქტივი მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებიდან გამოეყვითა, ხოლო გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულებები დაკავშირებული იყო ისეთ მოგების გადასახადთან, რომელსაც არიცხავდა ერთი და იგივე საგადასახადო ორგანო ერთსა და იმავე დასაბეგრ ერთეულს ან სხვადასხვა დასაბეგრ ერთეულებს, თუ არსებობდა განზრახვა, რომ მომხდარიყო ურთიერთჩათვლა.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ დაამტკიცა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ცვლილება, რომლის მიხედვით, კომპანიებს (გარდა ბანკების, საკრედიტო კავშირების, სადაზღვევო კომპანიების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) აღარ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ მიღებულ მოგებაზე, თუ ეს მოგება არ განაწილდა ან ჩაითვალა განაწილებულად დივიდენდის სახით.

მოგების 15%-იანი გადასახადი ერიცხება მთლიან ღირებულებას (ანუ წმინდა დივიდენდები გაიზრდება 5%-იანი საშემოსავლო გადასახადით, თუ ეს მართებულია და გაიყოფა 0.85-ზე) ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდების გადახდის მომენტში. 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ მიღებული მოგებიდან რეზიდენტი იურიდიული პირებზე გაცემული დივიდენდები გადასახადისგან თავისუფალია.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილ მოგებაზე გაცემული დივიდენდების შემთხვევაში მოგების გადასახადი აგრეთვე ერიცხება მთლიან ღირებულებას, რომელსაც გამოკლებული აქვს შესაბამისი საგადასახადო ფასდაკლება, რომელიც გამოითვლება როგორც

გამოცხადებული და დასაბეგრ მოგებაზე გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე პერიოდის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გადასახდელ დივიდენდებზე. თუმცა, საგადასახადო ფასდაკლების ოდენობამ არ უნდა გადააჭარბოს დივიდენდების განაწილებაზე დარიცხულ მოგების გადასახადს.

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

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

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

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

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

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში და ბანკებში მოთხოვნამდე განთავსებულ დეპოზიტებს სამ თვეზე ნაკლები თავდაპირველი ვადიანობით. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (1) ხდება შემოწმება, თუ ისინი არ შედის ისეთ საკონტრაქტო პირობებში, რომლებიც ითვალისწინებს ამ ტესტის გამოყენებას, თუნდაც კანონმდებლობით განსაზღვრული იყოს მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ფლობა და ეს ფულადი ნაკადები

აკმაყოფილებს SPPI ტესტს; და (2) არ მომხდარა მათი აღრიცხვა მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით. მხოლოდ კანონმდებლობით განსაზღვრული მოთხოვნები, მაგალითად, ზოგიერთ ქვეყანაში მოქმედი რესტრუქტურის კანონმდებლობა, შემდგომში შეცვლილ SPPI-ზე ზეგავლენას არ ახდენს. შეზღუდული ნაშთები ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის არ შედის. ის ნაშთები, რომელთა კონვერტაცია ან ვალდებულების დასაფარად გამოყენება არ შეიძლება საანგარიშგებო პერიოდიდან სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში, შედის სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

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

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

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

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

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

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

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი იყო აშშ დოლარი („USD“) 1 = 2.6766 ლარი და ევრო („EUR“) 1 = 3.0701 ლარი (31 დეკემბერი 2017: USD 1 = 2.5922 ლარი და EUR 1 = 3,1044 ლარი). 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის საშუალო გაცვლითი კურსი იყო USD 1 = 2.5345 ლარი და EUR 1 = 2.9913 ლარი (2017: USD 1 = 2.5086 ლარი და EUR 1 = 2.8322 ლარი). ამჟამად ქართული ლარი საქართველოს გარეთ უმეტეს ქვეყანაში თავისუფლად არ კონვერტირდება.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 კრიტიკული სააღრიცხვო პროგნოზები და შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

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

საოპერაციო იჯარის ვალდებულებები. ჯგუფი კომერციული იჯარის გარიგებებშია შესული დაკავშირებულ მხარეებთან თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების შენობებთან დაკავშირებით. ამ გარიგებების პირობების შეფასების საფუძველზე, ჯგუფმა დაადგინა, რომ თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების მფლობელებს მთელი ის რისკი და სარგებელი ეკისრებათ, რაც ამ ქონების ფლობასთანაა დაკავშირებული და, ამდენად, ყველა ეს იჯარა შეიძლება განხილულ იქნეს საოპერაციო იჯარად (შენიშვნა #20).

აქტივების გაუფასურება და რეზერვების აღრიცხვა. თითოეულ საანგარიშო დღეს ჯგუფი აფასებს, ხომ არ არის იმის ნიშნები, რომ ჯგუფის აქტივების აღდგენადი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას ჩამოუვარდება. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა მხედველობაში მიიღო ყველა შიდა და გარე ფაქტორი და დაასკვნა, რომ გაუფასურების ნიშნები არ არსებობს და, ამდენად, ჯგუფის არაფინანსური აქტივები გაუფასურებაზე არ შემოწმებულა.

დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების საწყისი აღიარება. ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ჯგუფი ტრანზაქციებს ახორციელებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ბასს 39-ის მოთხოვნებით, ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარება უნდა მოხდეს მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. იმის დასადგენად, ეს ტრანზაქციები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით ხორციელდება თუ არა, თუ მათი აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოიყენება შეფასება. შეფასება ეფუძნება დაუკავშირებელ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების ფასისა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთების ანალიზს. დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების პირობები განმარტებულია შენიშვნაში # .

მსზ-ის შეფასება. მსზ-ის შეფასება მნიშვნელოვანი შეფასებაა, რომელიც მოიცავს განსაზღვრის მეთოდოლოგიას, მოდელსა და მონაცემებს. მსზ-ის განსაზღვრის მეთოდოლოგიის დეტალები ახსნილია შენიშვნაში #21. საკრედიტო ზარალის რეზერვზე დიდ ზეგავლენას ახდენს შემდეგი კომპონენტები: დეფოლტის განსაზღვრება, საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა (სრსზ), დეფოლტის ალბათობა (და), რისკგამოვლინება დეფოლტისას (რგდ) და ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (ზდშ), ასევე მაკროეკონომიკური სცენარების მოდელები. ჯგუფი რეგულარულად აფასებს და ამოწმებს მოდელებს და შესატან მონაცემებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალსა და რეალურ საკრედიტო ზარალს შორის სხვაობების შემცირების მიზნით. მსზ-ის შესაფასებლად ჯგუფმა გამოიყენა არგუმენტირებული საპროგნოზო ინფორმაცია, კერძოდ, თავისი მაკროეკონომიკური პროგნოზირების მოდელის შედეგი. მსზ დონესთან დაკავშირებული ყველაზე მნიშვნელოვანი საპროგნოზო დაშვებები და მათთვის მინიჭებული კოეფიციენტებია ვალუტის გაცვლის კურსი და მშპ ზრდის განაკვეთი.

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

საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა (სრსზ). იმის დასადგენად, მოხდა თუ არა საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა, ჯგუფი ერთმანეთს უდარებს, ერთი მხრივ, ფინანსური ინსტრუმენტის არსებობის მანძილზე შესაძლო დეფოლტის რისკს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, და მეორე მხრივ, დეფოლტის რისკს საწყისი აღიარების თარიღისათვის. შეფასებისას მხედველობაში მიიღება საკრედიტო რისკის ფარდობითი ზრდა და არა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საკრედიტო რისკის კონკრეტული დონე. ჯგუფი მხედველობაში იღებს ზედმეტი ხარჯისა და ძალისხმევის გარეშე

ხელმისაწვდომ მთელ სათანადო და არგუმენტირებულ საპროგნოზო ინფორმაციას, რომელიც მოიცავს მთელ რიგ ფაქტორებს, მათ შორის, კონკრეტული კლიენტების პორტფოლიოების ქცევით ასპექტებს. ჯგუფი გამოავლენს საკრედიტო რისკის ზრდის ქცევით ინდიკატორებს გადახდისუნარიანობის დადგომამდე და შესაბამისი საპროგნოზო ინფორმაცია შეაქვს ცალკეული ინსტრუმენტის საკრედიტო რისკის შეფასებაში.

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

4 ახალი ან შესწორებული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების გამოყენება

ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტების“ გამოყენება. ჯგუფმა ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ 2018 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. მან არჩია, არ გადაეფასებინა შესადარისი ინფორმაცია და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების კორექტირება აღიარა სტანდარტების საწყისი გამოყენების თარიღის, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მოცემულ საწყის გაუნაწილებელ მოგებაში. შესაბამისად, ფასს 7 „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებები“ სტანდარტის რედაქტირებული მოთხოვნები მხოლოდ მიმდინარე პერიოდზე გავრცელდა. შესადარი პერიოდის განმარტებები იგივეა, რაც წინა წელს გაკეთდა.

მიმდინარე პერიოდში გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები აღწერილია შენიშვნაში #2. 2018 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკები, რომლებიც შედარებულ ინფორმაციაზე ვრცელდება განმარტებულია შენიშვნაში #25.

მანამდე ბასს 39-ის თანახმად შეფასებული ფინანსური აქტივები და ფასს 9-ის მიღებით დადგენილი თანხები 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მნიშვნელოვნად ერთმანეთისგან არ განსხვავდება, რადგან მსზ-ის ახალი მოდელი ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ზეგავლენას არ ახდენს.

ქართულ ლარში	შეფასების კატეგორია		საბალანსო ღირებულება ბასს 39-ით - 31 დეკემბერი 2017	ფასს 9-ის გამოყენების ეფექტი		საბალანსო ღირებულება ფასს 9-ით - 1 იანვარი 2018
	ბასს 39	ფასს 9		მსზ	სხვა	
ფული და ფულის ეკვივალენტები	სესხები და მოთხოვნები	აღ	11,313	-	-	11,313
სხვა ფინანსური აქტივები	სესხები და მოთხოვნები	აღ	87,023	(1,140)	-	85,883
- გაცემული სესხები						
სულ სხვა ფინანსური აქტივები			87,023	(1,140)	-	85,883
სულ ფინანსური აქტივები			98,336	(1,140)	-	97,196

ფული და ფულის ეკვივალენტები

როგორც ეს შენიშვნაში #11 არის განმარტებული, სტანდარტის მიღების თარიღში ფულისა და ფულის ეკვივალენტების ყველა კლასი ბასს 39-ის სესხებისა და მოთხოვნების შეფასების კატეგორიიდან გადაკლასიფიცირდა ფასს 9-ის კატეგორიაში - აღ (ამორტიზებული ღირებულება). ფულისა და ფულის ეკვივალენტების, ისევე, როგორც სავაჭრო მოთხოვნების ბალანსების მსზ უმნიშვნელო იყო.

2017 წლის 31 დეკემბრის გაუფასურების ზარალის რეზერვისა და 2018 წლის 1 იანვრის საკრედიტო ზარალის რეზერვის შეჯამება. შემდეგ ცხრილში შეჯამებულია წინა პერიოდის გაუფასურების

Handwritten signature

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

რეზერვის საბოლოო ნაშთი (ბასს 39-ის გაწეული ზარალის მოდელით) და ახალი საკრედიტო ზარალის რეზერვი (2018 წლის 1 იანვარს ფასს-ის მოსალოდნელი ზარალის მოდელით):

ათასობით ქართულ ლარში	ზარალი ბასს 39-ით ან ბასს 37-ით - 31 დეკემბერი 2017	გაწეულიდან მოსალოდნელ ზარალში წინასწარი გადაფასების ეფექტი	საკრედიტო ზარალის რეზერვი ფასს 9-ით - 1 იანვარი 2018
სესხებისა და მოთხოვნების შეფასების კატეგორია			
- სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	84	-	84
- გაცემული სესხები	-	1,140	1,140

2017 წლის 31 დეკემბერს ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულება აღრიცხული იყო ამორტიზებული ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციასა და შეფასებაში ცვლილება არ მომხდარა.

ფასს 15 „შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ სტანდარტის გამოყენება. ჯგუფმა ფასს 15-ზე გადასვლის გამარტივებული მეთოდი გამოიყენა და არჩია, ამ მეთოდისათვის ხელმისაწვდომი პრაქტიკული საშუალება გამოეყენებინა. 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით და 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის ფასს 15-ზე გადასვლას მნიშვნელოვანი ეფექტი არ ჰქონია.

2018 წლის 1 იანვრიდან ჯგუფისათვის ძალაში შევიდა შემდეგი რედაქტირებული სტანდარტები. თუმცა, მათ ჯგუფზე მნიშვნელოვანი ეფექტი არ ჰქონია:

- ფასს 2 „აქციებზე დაფუძნებული გადახდა“ სტანდარტის შესწორება (გამოიცა 2016 წლის 20 ივნისს და ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის);
- შესწორება ფასს 4 - „ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ სტანდარტების გამოყენება ფასს 4 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ სტანდარტთან ერთად“ (გამოიცა 2016 წლის 12 სექტემბერს და, მიდგომის გათვალისწინებით, ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის ისეთი პირებისათვის, რომლებმაც გადაწყვიტეს, გამოიყენონ დროებითი შეღავათის ოფცია, ან მაშინ, როდესაც პირი პირველად იყენებს ფასს 9-ს, ისეთი პირებისათვის, რომლებიც გადაფარვის მიდგომას იყენებენ).
- ფასს წლიური რედაქტირების 2014-2016 წლების ციკლის ფასს 1 და ბასს 28 (გამოიცა 2016 წლის 8 დეკემბერს და ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).
- ფაიკვ 22 - „სავალუტო ოპერაციები და საავანსო ანაზღაურება“ (გამოიცა 2016 წლის 8 დეკემბერს და ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).
- ბასს 40 (შესწორება) - „საინვესტიციო ქონების გადაცემა“ (გამოიცა 2016 წლის 8 დეკემბერს და ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

5 ახალი საადრიცხვო განმარტებები

ჯგუფს ნაადრევად არ გამოუყენებია რამდენიმე ახალი და სტანდარტი, რომელიც გამოიცა და ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის.

აქტივების გაყიდვა ან შეწირვა ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის - შესწორება ფასს 10-სა და ბასს 28-ში (გამოიცა 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია სტანდარტების საბჭოს მიერ განსაზღვრულ დღეს ან მას შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). აღნიშნული შესწორებები მიმართულია ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის არსებული შეუსაბამობის აღმოფხვრაზე ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვას ან შეწირვასთან დაკავშირებით. შესწორების მთავარი შედეგი ისაა, რომ მოგება ან ზარალი მთლიანად აღიარდება მაშინ, როდესაც ტრანზაქცია ბიზნესს მოიცავს. მოგების ან ზარალის ნაწილობრივ

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ტრანზაქცია მოიცავს ისეთ აქტივებს, რომლებიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, მაშინაც კი, როდესაც ამ აქტივებს შვილობილი პირი ფლობს. ჯგუფი არ ვარაუდობს, რომ ახალ სტანდარტს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე რაიმე ზეგავლენა ექნება.

ფას 16, იჯარა (გამოიცა 2016 წლის 13 იანვარს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ახალ სტანდარტში მოცემულია იჯარის აღიარების, აღრიცხვის, პრეზენტაციისა და განმარტების პრინციპები. ყველა იჯარის შედეგად, იჯარის დაწყებისას მოიჯარე იღებს აქტივის გამოყენების უფლებას და, დროთა განმავლობაში, თუ საიჯარო გადახდები განხორციელდა, იღებს დაფინანსებასაც. შესაბამისად, ფას 16-ით აღმოიფხვრება იჯარების კლასიფიკაცია საოპერაციო ან ფინანსურ იჯარებად, როგორც ამას ბასს 17 მოითხოვდა და, შემოაქვს მოიჯარის აღრიცხვის ერთიანი მოდელი. მოიჯარე ვალდებული იქნება, აღიაროს (ა) აქტივები და ვალდებულებები ყველა იჯარისათვის, რომელთა ვადა 12 თვეს აღემატება, თუ შესაბამისი აქტივი დაბალდირებულებიანი არაა; და (ბ) საიჯარო აქტივების ცვეთა საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტისგან განცალკევებით მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. ფას 16-ში არსებითად გადმოტანილია ბასს 17-ში მოცემული იჯარის გამცემის აღრიცხვის მოთხოვნები. შედეგად, მეიჯარე იჯარებს კვლავაც ყოფს საოპერაციო იჯარებად ან ფინანსურ იჯარებად და ამ ორ სახეობას სხვადასხვაგვარად აღრიცხავს.

ჯგუფმა გადაწყვიტა, სტანდარტი 2019 წლის 1 იანვარს, მისი სავალდებულო ამოქმედების თარიღიდან გამოიყენოს მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული მეთოდით, შესაბამისი ინფორმაციის გადაფასების გარეშე. ქონების იჯარის გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივები გადასვლისას ფასდება ისე, თითქმის ახალი წესები ყოველთვის მოქმედებდა. გამოყენების უფლების მატარებელი ყველა სხვა აქტივი ფასდება სტანდარტზე გადასვლისას საიჯარო ვალდებულების თანხით (წინასწარ გაწეული ან დარიცხული ხარჯების შემთხვევაში კორექტირებით).

31 დეკემბერი 2018 / 1 იანვარი 2019

ათასობით ქართულ ლარში

სულ მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდები გაუქმების უფლების გარეშე საოპერაციო იჯარებზე	
- სამომავლო საიჯარო გადახდები ისეთ პერიოდებში, რომლის დროსაც შეიძლება ამოქმედდეს იჯარის გაგრძელების ოფცია და ეს გონივრულად სავარაუდოა	636,414
- მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირების ეფექტი	(462,806)
სულ იჯარის ვალდებულებები	173,608

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს აქვს 636,416 ათასი ლარის ოდენობის იჯარის ვალდებულება გაუქმების უფლების გარეშე.

აღნიშნულ ვალდებულებებზე ჯგუფი ვარაუდობს 2019 წლის 1 იანვარს დაახლოებით 173,608 ათასი ლარის ოდენობის გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივებისა და 173,608 ათასი ლარის ოდენობის საიჯარო ვალდებულებების აღიარებას.

იჯარის ნაწილის მიმდინარე ვალდებულებად წარმოდგენის შედეგად, წმინდა მიმდინარე აქტივები 1,461 ათასი ლარით შემცირდება.

ჯგუფი ვარაუდობს, რომ 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის წმინდა მოგება, ახალი წესების ამოქმედების შედეგად, დაახლოებით 2,629 ათასი ლარით შემცირდება.

ფას 17, სადაზღვევო კონტრაქტები (გამოიცა 2018 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს ან მას შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფას 17 ანაცვლებს ფას 4-ს, რომელიც კომპანიებს ანიჭებდა უფლებას, სადაზღვევო კონტრაქტების აღრიცხვა კვლავაც არსებული პრაქტიკით ეწარმოებინათ. შედეგად, ინვესტორებს უძნელდებოდათ მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური ინფორმაციის შედარება. ფას 17 ითვალისწინებს ყველა ტიპის სადაზღვევო კონტრაქტის აღრიცხვას ერთი პრინციპით, მათ შორის, დამზღვევის მიერ ფლობილი სადაზღვევის კონტრაქტებისა. სტანდარტი პირს ავალდებულებს, სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფები აღიაროს და აღრიცხოს,

Handwritten signature

როგორც: (1) მომავალი ფულადი ნაკადების (შესრულების ფულადი ნაკადები) რისკით კორექტირებული მიმდინარე ღირებულება, რომელშიც მოცემულია ყველა ხელმისაწვდომი ინფორმაცია ფულადი ნაკადების შესრულების შესახებ, თანაც დაკვირვებადი საბაზრო ინფორმაციის შესაბამისად; პლუს (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან მინუს (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (2) ღირებულება, რომელიც წარმოადგენს კონტრაქტების ჯგუფში გამოუმუშავებელ მოგებას (საკონტრაქტო მომსახურების მარჟა). დამზღვევა სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფიდან მიღებული მოგება უნდა აღიაროს იმ პერიოდის განმავლობაში, რომელსაც დაზღვევა მოიცავს და რისკისგან გათავისუფლებისას. თუ კონტრაქტების ჯგუფი ზარალიანია ან გახდა ზარალიანი, პირმა ზარალი დაუყოვნებლივ უნდა აღიაროს. ჯგუფი არ ელის ახალი სტანდარტის ზემოქმედებას ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლების შესწორება (გამოიცა 2018 წლის 29 მარტს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). რედაქტირებული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს შეფასებასთან დაკავშირებულ ახალ თავს; ფინანსური შედეგების ანგარიშგების სახელმძღვანელო პრინციპებს; მეტად დახვეწილ განსაზღვრებებსა და ცნობარს - კერძოდ, ვალდებულების განსაზღვრებას; და მნიშვნელოვანი საკითხების განმარტებებს, როგორებიცაა მეურვის მოვალეობებს, წინდახედულობასა და შეფასების განუსაზღვრელობებს ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ფასიკ 23, მოგების გადასახადის დამუშავებასთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობა (გამოიცა 201 წლის 7 ივნისს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ბასს 12 აკონკრეტებს, როგორ უნდა მოხდეს მიმდინარე და გადავადებული გადასახადის აღრიცხვა, მაგრამ არაფერს ამბობს იმაზე, თუ როგორ უნდა მოხდეს განუსაზღვრელობის ეფექტის ასახვა. ინტერპრეტაცია განმარტავს, როგორ უნდა მოხდეს ბასს 12-ის აღიარებისა და აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენება, როდესაც მოგების გადასახადის დამუშავება დაკავშირებულია განუსაზღვრელობასთან. პირმა უნდა დაადგინოს, თითოეული განუსაზღვრელი გადასახადი ცალკე უნდა განიხილოს თუ ერთად და ეს უნდა გააკეთოს იმის მიუხედავად, თუ რომელი მიდგომა იძლევა განუსაზღვრელობის გადაწყვეტის უკეთეს საშუალებას. პირმა უნდა დაუშვას, რომ საგადასახადო ორგანო შეამოწმებს იმ თანხებს, რომელთა შემოწმების უფლებაც მას აქვს და სრულად ცნობები ექნება გვერდითი ინფორმაციის შესახებ ამ შემოწმების პროცესში. თუ პირმა დაასკვნა, რომ საგარეუდოდ საგადასახადო ორგანო არ მიიღებს გადასახადის განუსაზღვრელ დამუშავებას, ამ განუსაზღვრელობის ეფექტი აისახება შესაბამისი დასაბეგრი მოგების ან ზარალის, საგადასახადო ბაზისების, აუთვისებელი საგადასახადო ზარალების, აუთვისებელი საგადასახადო ფასდაკლებების ან განაკვეთების დადასტვინად ან ყველაზე საგარეუდო თანხის ან მოსალოდნელი ღირებულების გამოყენებით, იმის მიხედვით, თუ პირის აზრით, რომელი მეთოდი იძლევა განუსაზღვრელობის გადაწყვეტის უკეთეს საშუალებას.

პირმა ფაქტებისა და გარემოებების ცვლილება ან ახალი ინფორმაცია, რომელიც ზეგავლენას ახდენს ინტერპრეტაციით მოთხოვნილ დაშვებებსა და შეფასებებზე, უნდა განიხილოს როგორც სააღრიცხვო პროგნოზის ცვლილება. ფაქტებისა და გარემოებების ცვლილება ან ახალი ინფორმაცია, რომელსაც შეუძლია შეფასების ან დაშვების შეცვლა, მაგალითად, მოიცავს საგადასახადო ორგანოს მიერ შემოწმებას ან მის მიერ გატარებულ ზომებს, ცვლილებას საგადასახადო ორგანოს მიერ შემოღებულ წესებში ან საგადასახადო დამუშავების შემოწმების უფლების ვადის გასვლას. თავისთავად მხოლოდ თანხმობა ან უარი საგადასახადო ორგანოს მხრიდან, მიიღოს საგადასახადო დამუშავების კომპანიისეული მიდგომა, ნაკლებად საგარეუდოა, წარმოადგენდეს ფაქტებისა და გარემოებების ცვლილებას ან ახალ ინფორმაციას, რომელიც ზეგავლენას ახდენს ინტერპრეტაციით მოთხოვნილ დაშვებებსა და შეფასებებზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ინტერპრეტაციის ეფექტს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

წინასწარი გადახდა უარყოფითი ანაზღაურების მახასიათებლებით - შესწორება ფასს 9-ში (გამოიცა 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორება პირს საშუალებას აძლევს, ამორტიზებული ღირებულებით შეაფასოს გარკვეული სესხები და სავალო ფასიანი ქაღალდები, რომელთა დაფარვა შესაძლებელია წინმსწრებად, ამორტიზებულ ღირებულებაზე დაბალი ოდენობით, მაგალითად, სამართლიანი ღირებულებით, ან ისეთი თანხით, რომელშიც შედის მსესხებლისათვის გადასახდელი სათანადო ანაზღაურება,

Handwritten signature

ინსტრუმენტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ზრდის ეფექტის მიმდინარე ღირებულების ტოლი თანხით. გარდა ამისა, ტექსტი, რომელიც დამატა სტანდარტში მოცემული დასკვნის საფუძველს, კვლავ ადასტურებს ფასს 9-ის პრინციპს, რომ ამორტიზებული ღირებულებით ასახული გარკვეული ფინანსური ვალდებულებების ისეთი მოდიფიკაცია ან გაცვლა, რომელიც არ იწვევს აღიარების გაუქმებას, ითხოვს მოგების ან ზარალის ასახვას მოგებაში ან ზარალში. ამრიგად, ანგარიშგებელი პირები უმეტეს შემთხვევაში ვერ შეძლებენ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გადახედვას სესხის დარჩენილი ვადის განმავლობაში სესხის მოდიფიცირებისას მოგებაზე ან ზარალზე ზემოქმედების მიზნით.

ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებათა ეფექტს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შესწორება ბასს 28 „გრძელვადიანი წილები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში“ სტანდარტში (გამოცემა 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორებები განმარტავს, რომ ანგარიშგებელმა პირმა გრძელვადიან სესხებზე, პრივილეგიურულ აქციებზე და მსგავს ინსტრუმენტებზე, რომლებიც წარმოადგენს კაპიტალის მეთოდით აღრიცხულ ინვესტირების ობიექტში წმინდა ინვესტიციის ნაწილს, ფასს 9 უნდა გამოიყენოს მანამდე, სანამ ამგვარ საბალანსო ღირებულებას გამოაკლებენ ინვესტირების ობიექტის ზარალის იმ წილით, რაც აჭარბებს ინვესტირების წილს ჩვეულებრივ აქციებში. ჯგუფი არ ელის შესწორებათა მნიშვნელოვან ეფექტს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 2015-2017 წლიური შესწორებების ციკლი - შესწორებები სტანდარტებში ფასს 3, ფასს 11, ბასს 12 და ბასს 23 (გამოცემა 2017 წლის 12 დეკემბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ვიწრო მოქმედების შესწორებები შეეხო ოთხ სტანდარტს. ფასს 3-ში განმარტებული იყო, რომ შემსყიდველმა უნდა გადააფასოს ერთობლივ ოპერაციებში მანამდე ფლობილი წილი, როდესაც ის კონტროლს მოიპოვებს ბიზნესზე. ამის საპირისპიროდ, ფასს 11 ახლა მკაფიოდ განმარტავს, რომ ინვესტირება არ უნდა გადააფასოს მანამდე ფლობილი წილი, როდესაც ის მოიპოვებს ერთობლივ კონტროლს ერთობლივ ოპერაციებზე. აღნიშნული იმ მოთხოვნების მსგავსია, რომლებიც მეკავშირე პირის ერთობლივ საწარმოდ და პირიქით ქცევას ეხება. შესწორებული ბასს 12 განმარტავს, რომ პირი დივიდენდების მოგების გადასახადის შედეგებს აღიარებს, თუ მან აღიარა ის ტრანზაქციები ან მოვლენები, რომლის შედეგად წარმოიშვა შესაბამისი გასანაწილებელი მოგება, მაგალითად, მოგებაში ან ზარალში ან სხვა სრულ შემოსავალში. ახლა ცხადია, რომ ეს მოთხოვნა ყველა შემთხვევაზე ვრცელდება, თუ კაპიტალად კლასიფიცირებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე გადახდები მოგების განაწილება და არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც საგადასახადო შედეგი განაწილებული და გაუნაწილებელი მოგების სხვადასხვა საგადასახადო განაკვეთით დაბეგვრითაა გამოწვეული. რედაქტირებულ ბასს 23-ში ახლა შედის მკაფიო განმარტება, რომ კონკრეტული აქტივის დასაფინანსებლად საგანგებოდ მიღებული სესხი არ შედის ზოგადი სესხის აღების ხარჯში, რომელიც კაპიტალიზაციას არ ექვემდებარება და ეს ვრცელდება მანამ, სანამ კონკრეტული აქტივი არსებითად არ დასრულდება. ჯგუფი არ მოელის, რომ ახალი სტანდარტი რაიმე ზეგავლენას იქონიებს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

საპენსიო გეგმის შესწორება, შემცირება ან დაფარვა - ბასს 19 შესწორება (გამოცემა 2018 წლის 7 თებერვალს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორებები აკონკრეტებს, როგორ უნდა დადგინდეს საპენსიო ხარჯი განსაზღვრული ბენეფიტების საპენსიო გეგმის ცვლილების შემთხვევაში. როდესაც აღგილი აქვს გეგმის ცვლილებას - შესწორებას, შემცირებას ან დაფარვას, ბასს 19 მოითხოვს, მოხდეს წმინდა განსაზღვრული ბენეფიტის ვალდებულების ან აქტივის გადაფასება. შესწორებების მიხედვით, საჭიროა ამ გადაფასებით მიღებული განახლებული დაშვებების გამოყენება მიმდინარე მომსახურების ხარჯისა და წმინდა პროცენტის დასადგენად გეგმის ცვლილებიდან საანგარიშგებო პერიოდის დარჩენილი ნაწილის განმავლობაში. შესწორებების მიღებამდე, ბასს 19 არ აკონკრეტებდა, თუ როგორ უნდა დადგენილიყო აღნიშნული ხარჯი გეგმის ცვლილების შემდგომ პერიოდში. განახლებული დაშვებების გამოყენების მოთხოვნით, სავარაუდოდ, შესწორებები სასარგებლო ინფორმაცია იქნება ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთათვის. ჯგუფი არ მოელის, რომ ახალი სტანდარტი რაიმე ზეგავლენას იქონიებს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

არსებითობის განსაზღვრება - შესწორება ბასს 1 და ბასს 8 (გამოცემა 2018 წლის 31 ოქტომბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორებები განმარტავს ამა თუ იმ ინფორმაციის არსებითობის განსაზღვრებას და იმას, თუ როგორ უნდა მოხდეს მისი გამოყენება ისეთი სახელმძღვანელო პრინციპების შემოტანით, რაც აქამდე ფასს-ში სხვაგან გვხვდებოდა. გარდა ამისა, დაიხვეწა განსაზღვრების თანხმობები ახსნა-განმარტებები. ასევე, შესწორებით უზრუნველყოფილია, რომ ყველა სტანდარტში არსებითი ხასიათის განსაზღვრება ურთიერთშესაბამისი იყოს. ინფორმაცია არსებითად ითვლება, თუ მისი გამოტოვება, არასწორად ჩვენება ან გაზრდა/გამცირება სავარაუდოდ ზეგავლენას მოახდენს იმ გადაწყვეტილებებზე, რასაც ზოგადი დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების - კონკრეტული ანგარიშგებელი პირის შესახებ ფინანსური ინფორმაციის - საფუძველზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებათა ზეგავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

6 ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები მოიცავს:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
მოთხოვნები დაკავშირებული მხარეების მიმართ (შენიშვნები # 8, 10)	82,624	69,211
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	82,624	69,211
გადასახდებელი დაკავშირებული მხარეების მიმართ (შენიშვნები # 13, 14)	16,906	21,154
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	16,906	21,154
გაუფასურების რეზერვი გაცემულ სესხებზე (შენიშვნა #89)	1,068	-
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	1,068	-

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლების განმავლობაში დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლისა და ხარჯების პუნქტები იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	2018	2017
-----------------------	------	------

Handwritten signature/initials

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან	5,117	2,776
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	5,117	2,776
მომსახურებათა შესყიდვა*	17,699	16,154
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	17,699	16,154
გაცემული სესხების გაუფასურება	73	-
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	73	-
საპროცენტო შემოსავალი	3,673	6,689
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	3,673	6,689
საპროცენტო ხარჯი	34	47
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	34	47
ხელფასები და სხვა ბენეფიტები	1,598	1,588
- უმაღლესი ხელმძღვანელობა	1,598	1,588

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

**მომსახურებათა შესყიდვა ძირითადად მოიცავს ქირის ხარჯებს და კონსულტაციისა და პროფესიულ მომსახურებას.

ჯგუფის უმაღლესი მენეჯმენტი მოიცავს ჯგუფის კომპანიების გენერალურ დირექტორებს და თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების გენერალურ მენეჯერებს.

7 ძირითადი საშუალებები

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

ათასობით ქართულ ლარში	შენიშვნა- ნაგებობები	იჯარით აღებული ქონების გაუმჯობესება	აქსესუარები	მიმდინარე მშენებლობები და დაუმონტაჟებელი ტექნიკა	სულ
თვითღირებულება 1 იანვარი 2017	-	8,094	6,143	-	14,237
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(3,832)	(2,304)	-	(6,136)
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარი 2017	-	4,262	3,839	-	8,101
დამატება	-	328	1,138	270	1,736
გადატანა	-	141	(141)	(270)	(270)
რეალიზაცია	-	(282)	(113)	-	(395)
წლის ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(1,621)	(962)	-	(2,583)
ცვეთა რეალიზაციისას	-	207	113	-	320
თვითღირებულება 31 დეკემბერი 2017	-	8,281	7,027	-	15,308
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(5,246)	(3,153)	-	(8,399)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2017	-	3,035	3,874	-	6,909
დამატება	17,613	1,439	880	-	19,932
წლის ცვეთა და ამორტიზაცია	(220)	(1,028)	(1,806)	-	(3,054)
ცვეთა რეალიზაციისას	-	207	113	-	320

Handwritten signature

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

თვითღირებულება 31 დეკემბერი 2018	17,613				
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	(220)	8,466	9,162	-	35,241
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2018	17,393	(4,162)	(7,072)	-	(11,454)
		4,304	2,090	-	23,787

2018 წელს 17,613 ათასი ლარის ოდენობის შენობა-ნაგებობების დამატება წარმოადგენს სარესტორნო ფართის შეძენას მეკავშირე მხარისგან, შპს „ივერია ცენტრისგან“ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულებით, 17 წლის ვადით.

8 გაცემული სესხები

ათასობით ქართულ ლარში		დაფარვის წელი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2018 საბალანსო ღირებულება	31 დეკემბერი 2017 საბალანსო ღირებულება
დაკავშირებულ მხარეებზე	GEL	2018/2020	11.3% - 15%	1,157	1,314
დაკავშირებულ მხარეებზე	USD	2022/2025	10% - 14%	79,194	85,709
მიმდინარე გრძელვადიანი				64,044 16,307	87,023 -
სულ				80,351	87,023

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

	საკრედიტო ზარალის რეზერვი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	1-ელი ეტაპი (12 თვის)	მე-2 ეტაპი (მსზ) არსებობის მანძილზე	მე-3 ეტაპი (მსზ) კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ	1-ელი ეტაპი (12 თვის)	მე-2 ეტაპი (მსზ) არსებობის მანძილზე	მე-3 ეტაპი (მსზ) კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
ათასობით ქართულ ლარში		სრსზ-თვის)				სრსზ-თვის)		
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები								
1 იანვარი 2018	1,012	129	-	1,141	86,383	640	-	87,023
მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფუძნით:								
ახალი წარმოშობილი ან შესყიდული დაფარვა	(12)	-	-	(12)	(12,455)	-	-	(12,455)

Handwritten signature

„ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

	საკრედიტო ზარალის რეზერვი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
ათასობით ქართულ ლარში								
ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	76	12	-	88	6,879	61	-	6,940
სულ მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტით								
მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტის გარეშე:								
სავალუტო და სხვა ცვლილებები	(150)	-	-	(150)	(353)	-	-	(353)
31 დეკემბერი 2018	926	141	-	1,067	80,717	701	-	81,418

პერიოდის განმავლობაში აღიარებული სესხების საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ზემოქმედებს რამდენიმე ფაქტორი. მსზ შეფასება განმარტებულია შენიშვნაში #21. ქვემოთ აღწერილია ცხრილში მოცემული ძირითადი ცვლილებები:

- პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ახალი ფინანსური ინსტრუმენტების დამატებითი რეზერვი;
- დისკონტირების დაბრუნება დროის გასვლის გამო, რადგან მსზ მიმდინარე ღირებულებით ფასდება; და
- უცხოურ ვალუტაში კონვერტირება სხვა ვალუტებში დენომინირებული აქტივების შემთხვევაში და სხვა მოძრაობები.

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

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2018 წლის 31 დეკემბერს:

	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ-თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
ათასობით ქართულ ლარში				
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები				

Handwritten signature

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრს-თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>				
- ძალიან კარგი	80,717	-	-	80,717
- დამაკმაყოფილებელი	-	701	-	701
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	80,717	701	-	81,418
საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(927)	(140)	-	(1,067)
საბალანსო ღირებულება	79,790	561	-	80,351

საკრედიტო რისკის შკალის თითოეულ ხარისხს ენიჭება კრედიტუნარიანობის კონკრეტული დონე:

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

2015 წლის 5 მარტს ჯგუფმა დაკავშირებულ მხარეებზე შპს „კასპიან ფაინანს ლიმიტედი“ და სს „ნიუ ჰოტელი“ გასცა შესაბამისად 5,000 ათასი აშშ დოლარი და 20,812 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის სესხები. სესხები გაიცა 2015 წლის 26 თებერვალს ჯგუფში შემავალი პირების, სხვა ერთობლივ კონტროლქვეშ მყოფი პირების (სს „ნიუ ჰოტელი“, შპს „მედეა ოპერეტივინგ კომპანი“ და სს „ჰოტელ მედეა პლუსი“) და სს „თიბისი ბანკის“ მიერ ხელმოწერილი სასესხო ხელშეკრულების შესაბამისად (შენიშვნა #13). დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები გამოყენებული იქნა შპს „კასპიან ფაინანს ლიმიტედის“ მხრიდან სს „საქართველოს ბანკისგან“ აღებული სესხის დასაფარად.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მენეჯმენტმა შპს „ნიუ ჰოტელზე“ გაცემული სესხი მოაქცია მიმდინარე კატეგორიაში იმ მოლოდინის გამო, რომ კონტრაგენტებთან მიმდინარე მოლაპარაკებებების შედეგად, გაცემულ სესხებს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოცემიდან თარიღიდან თორმეტთვიან პერიოდში დაიბრუნებს.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არც ერთი სესხი არ იყო უზრუნველყოფილი ან ვადაგადაცილებული (2017: არც ერთი).

9 მარაგები

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
საკვები და სასმელები	1,369	1,227
სასტუმროს მომსახურების მასალები	750	598
სხვა	327	470
სულ მარაგები	2,446	2,295

წლის განმავლობაში გამოყენებულ მასალებად სასტუმროს საოპერაციო ხარჯებში (შენიშვნა #17) აღიარებული მარაგების მოხმარებამ შეადგინა 5,015 ათასი ლარი (31 დეკემბერი 2017: 4,745 ათასი ლარი).

10 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
------------------------------	-------------------	-------------------

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

სავაჭრო მოთხოვნები	2,442	1,540
გადახდილი ავანსები	908	567
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	177	461
გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგების რეზერვი	(84)	(54)

სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	3,443	2,514
--	--------------	--------------

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

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

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

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

	ზარალის დონე	მთლიანი საბალანსო ღირებულ ება	მსზ არსებობის მანძილზე
<i>მთლიანი ღირებულების %</i>			
სავაჭრო მოთხოვნები			
- მიმდინარე	0%	2,028	-
- 30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილება	10%	281	28
- 30-60 დღე ვადაგადაცილება	30%	84	25
- 61-90 დღე ვადაგადაცილება	50%	36	18
- 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	100%	13	13
სულ სავაჭრო მოთხოვნები (მთლიანი საბალანსო ღირებულება)		2,442	84
საკრედიტო ზარალის რეზერვი		(84)	-
სულ სავაჭრო მოთხოვნები კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (საბალანსო ღირებულება)		2,358	84

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

	საკრედიტო ზარალის რეზერვი	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>		
სავაჭრო მოთხოვნები		

Handwritten signature

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

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

მოძრაობა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ზარალის რეზერვში 2017 წლის განმავლობაში იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	სავაჭრო მოთხოვნები
გაუფასურების ზარალის რეზერვი 1 იანვარი 2017	43
გაუფასურების ზარალის რეზერვის აღდგენა წლის განმავლობაში	(17)
გაუფასურების ზარალის რეზერვი წლის განმავლობაში	(12)
წლის განმავლობაში ჩამოწერილი ამოუღებელი თანხები	40
გაუფასურების ზარალის რეზერვი 31 დეკემბერი 2017	54

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათასობით ქართულ ლარში	სავაჭრო მოთხოვნები
სულ არც ვადაგადაცილებული და არც გაუფასურებული	1,298
ვადაგადაცილებული, გაუფასურების გარეშე	
- 31-60 დღე ვადაგადაცილება	18
- 61-90 დღე ვადაგადაცილება	11
- 91-120 დღე ვადაგადაცილება	24
- 120 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	166
სულ ვადაგადაცილებული, გაუფასურების გარეშე	219
ინდივიდუალურად გაუფასურებული (მთლიანი)	
- 31-60 დღე ვადაგადაცილება	-
- 61-90 დღე ვადაგადაცილება	-
- 91-120 დღე ვადაგადაცილება	-
- 120 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	22
სულ ინდივიდუალურად გაუფასურებული	22
გამოკლებული გაუფასურების ზარალის რეზერვი	(54)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	1,485

1527-11

11 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ნაღდი ფული სალაროში	189	156
ნაღდი ფული ტრანზიტში	61	58
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	11,127	11,099
სულ	11,377	11,313

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

პერიოდის ბოლოს ფლობილი ნაღდი ფულის დენომინაცია:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ქართული ლარი	4,493	5,389
აშშ დოლარი	6,801	5,901
სხვა	83	23
სულ	11,377	11,313

12 საწესდებო და დამატებითი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის დაფუძნების დოკუმენტაციაში მითითებული კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას.

2014 წლის 19 ნოემბერს „სილქ როუდ გრუპ ლიმიტედმა“ (მალტა) შპს „არგო მენეჯმენტში“ (გადაცემის დღისათვის ერთობლივ კონტროლზე არსებული პირი) ფლობილი 100%-იანი წილი გადაიტანა კომპანიის კაპიტალში ნომინალური ღირებულებით 11,376 ათასი ლარი. შპს „არგო მენეჯმენტის“ წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულება გადაცემის დღს იყო 3,637 ათასი ლარი და სხვაობა კაპიტალის შენატანის ნომინალურ ღირებულებასა და შვილობილი კომპანიის წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებას შორის, ანუ 7,739 ათასი ლარი, პირდაპირ აღიარდა კომპანიის კაპიტალში „გადაუხდელი კაპიტალის“ კატეგორიაში.

2017 წელს კომპანიამ შეამცირება საწესდებო კაპიტალი გადაუხდელი ნაწილით და სრულად შეწყვიტა გადაუხდელი კაპიტალის აღიარება.

2018 წელს ჯგუფმა გამოაცხადა აქციონერებზე გასაცემი დივიდენდები 1,907 ათასი ლარის ოდენობით (2017: ნული ლარი).

13 აღებული სესხები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
გრძელვადიანი		
დაკავშირებული მხარეებიდან აღებული სესხები	-	7
ფინანსური ინსტიტუტებიდან აღებული სესხები	-	49,952
სულ სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	-	49,959

მიმდინარე

Handwritten signature/initials.

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

ფინანსური ინსტიტუტებიდან აღებული სესხები	51,765	7,261
სულ სესხების მიმდინარე ნაწილი	51,765	7,261
სულ	51,765	57,220

2015 წლის 26 თებერვალს, ჯგუფში შემავალმა პირებმა და პირებმა ერთობლივ კონტროლქვეშ (სს „ნიუ ჰოტელი“, შპს „მედეა ოპერეიტინგ კომპანი“ და სს „ჰოტელ მედეა პლუსი“) სს „თიბისი ზანკთან“ ხელი მოაწერეს ერთობლივ და რამდენიმე საკონტრაქტო შეთანხმებას 30,300 ათასი აშშ დოლარის (მიიღო ჯგუფმა) და 9,700 ათასი აშშ დოლარის (მიიღო შპს „მედეა ოპერეიტინგ კომპანი“) ოდენობის სესხების თაობაზე. ამ სასესხო ხელშეკრულების საფუძველზე, ჯგუფმა შპს „კასპიან ფაინანს ლიმიტედსა“ და სს „ნიუ ჰოტელზე“ (პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ) გასცა სესხები 5,000 ათასი აშშ დოლარის და 20,812 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, შესაბამისად (შენიშვნა #0).

სესხების უზრუნველსაყოფად გამოყენებულია ჯგუფში შემავალი პირების ძირითადი საშუალებები და ყველა ფლობილი წილი.

ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შედარება

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

ათასობით ქართულ ლარში	2018	2017
1 იანვარი	57,220	65,176
ფულადი ნაკადები	(11,617)	(11,559)
სავალუტო კორექტირება	1,658	(1,513)
სხვა არაფულადი მოძრაობა	4,504	5,116
31 დეკემბერი	51,765	57,220

14 სავაჭრო და სხვა გადასახდელები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
სავაჭრო გადასახდელები	19,125	21,756
დარიცხული ვალდებულებები	317	576
სულ ფინანსური ვალდებულებები	19,442	22,332
მიღებული ავანსები	555	375
დარიცხული თანამშრომელთა ბენეფიტები	465	538
წმინდა საგადასახადო ვალდებულება	494	-
სულ სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	20,956	23,245

20,809 ათასი ლარის ოდენობის (2017: 9,990 ათასი ლარი) სავაჭრო გადასახდელები დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში.

**„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი**

15 ფინანსური იჯარის ვალდებულება

ფინანსური იჯარის მინიმალური გადახდები და მათი მიმდინარე ღირებულებებია:

ათასობით ქართულ ლარში	1 წელიწადში გადასახდელი	1-5 წელიწადში გადასახდელი	5 წლის შემდეგ გადასახდელი	სულ
მინიმალური საიჯარო გადახდები 31 დეკემბერი 2018	3,212	12,847	38,543	54,602
გამოკლებული მომავალი ფინანსური ხარჯები	(3,006)	(11,593)	(22,014)	(36,613)
მინიმალური საიჯარო გადახდების მინიმალური ღირებულება 31 დეკემბერი 2018	206	1,254	16,529	17,989

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში აღწერილია ჯგუფის ფინანსური იჯარის ვალდებულებების მოძრაობა.

ათასობით ქართულ ლარში	იჯარის ვალდებულებები
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები 1 იანვარი 2018	-
ძირი თანხის დამატება	17,613
ფულადი ნაკადები	(827)
სავალუტო კორექტირება	433
სხვა არაფულადი მოძრაობა	770
ფინანსური საქმიანობით წარმოშობილი ვალდებულებები 31 დეკემბერი 2018	17,989

16 შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან

ათასობით ქართულ ლარში	2018	2017
შემოსავალი ნომრებიდან და საკონფერენციო დარბაზებიდან	37,071	33,130
საკვებისა და სასმელის გაყიდვა	19,048	18,517
შემოსავალი სპადან	1,820	1,793
შემოსავალი ღონისძიებებიდან	809	-
სხვა	1,460	1,134
სულ შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან	60,208	54,574

სხვადასხვა გეოგრაფიულ ლოკაციებზე მიღებული შემოსავალი იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	2018
თბილისის სასტუმროს შემოსავალი მომსახურებიდან	46,746
ბათუმის სასტუმროს შემოსავალი მომსახურებიდან	13,462
სულ შემოსავალი	60,208

შემოსავლის აღიარების დრო იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	2018
-----------------------	------

Handwritten signature

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

დროის მომენტში	19,048
დროის განმავლობაში	41,160
სულ შემოსავალი	60,208

17 სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები

ათასობით ქართულ ლარში	2018	2017
სასტუმროს მართვის საფასური*	5,269	4,792
მარაგების მოხმარება	5,015	4,745
მარაგები	3,266	2,703
პროფესიული მომსახურება	2,099	2,066
კომუნალურები	2,223	1,812
ბანკის და სხვა საკომისიოები	1,971	1,704
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	1,179	418
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,041	830
კონტრაქტორთა საკომისიოები	641	674
დაცვა	724	584
მარკეტინგი	345	525
სხვა	1,899	1,126
სულ სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები	25,672	21,979

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

პროფესიული მომსახურების ხარჯი მოიცავს 124 ათას ლარს (2017: 132 ათასი) - რაც არის აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურების საფასურს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

18 ქირის ხარჯი

ათასობით ქართულ ლარში	2018	2017
თბილისის სასტუმროს ქირა*	13,189	11,839
ბათუმის სასტუმროს ქირა*	3,049	3,031
სულ ქირის ხარჯი	16,238	14,870

* თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების ქირა მოიცავს სასტუმროების შენობების, აგრეთვე სხვა ინფრასტრუქტურის (საპარკინგო ადგილი, პლაჟი, ა.შ.) ქირის ხარჯს.

სასტუმროს ქირის საფასური გამოითვლება როგორც მთლიანი შემოსავლის პროცენტული წილი (26.0% და 22.5% თბილისის და ბათუმის სასტუმროებისათვის, შესაბამისად), არა უმეტეს თბილისის და ბათუმის სასტუმროებისათვის განსაზღვრული, შესაბამისად, 4,000 ათასი აშშ დოლარისა და 1,200 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის მინიმალური საფასურის 113%-ისა.

Handwritten signature/initials

19 წმინდა ფინანსური შემოსავალი

ათასობით ქართულ ლარში	2018	2017
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ანგარიშებზე	184	156
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	3,845	6,689
გაცვლითი კურსის ცვლილებით მიღებული მოგება/(ზარალი)	324	(31)
ფინანსური შემოსავალი	4,353	6,814
საპროცენტო ხარჯი	(5,274)	(5,116)
საპროცენტო ხარჯი	(5,274)	(5,116)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი	(921)	1,698

20 პირობითი ვალდებულებები

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

საკონტრაქტო და პირობითი ვალდებულებები – იჯარა. ჯგუფში შემავალ პირებს შპს „მედეა ოპერეტივინგ კომპანისთან“ (ბათუმის სასტუმროს შენობა) და სს „ნიუ ჰოტელთან“ (თბილისის სასტუმროს შენობა) გაფორმებული აქვს კომერციული საიჯარო შეთანხმებები. ყველა იჯარა საოპერაციო და საიჯარო აქტივები ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში არ ასახულა. საოპერაციო იჯარის გადახდები მოგება-ზარალში აღიარდება წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

წლიური საიჯარო გადასახადი 2018 წელს იყო 16,238 ათასი ლარი (2017: 14,870 ათასი ლარი). იჯარა 49 წლიანია, განახლების ოფციის გარეშე.

არაგაუქმებადი საოპერაციო იჯარებით მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდებია:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
არა უგვიანეს 1 წლისა	13,918	13,480
1 წლის შემდეგ და არა უგვიანეს 5 წლისა	55,674	53,920
5 წლის შემდეგ	513,520	506,109
სულ	583,112	573,509

21 ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

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

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (მსზ) შეფასება. მსზ არის ფულის მომავალი დეფიციტის მიმდინარე ღირებულების ალბათობაზე შეწონილი გაანგარიშება (ანუ საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, სადაც შეწონვის კოეფიციენტად გამოიყენება მოცემულ პერიოდში დეფოლტის შესაბამისი რისკები). მსზ შეფასება მიუკერძოებელია და დგინდება შესაძლო შედეგების მთელი სპექტრის შეფასებით. მსზ შეფასება ეფუძნება ჯგუფში გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: დეფოლტის ალბათობა, რისკგამოვლინება დეფოლტისას (რგდ), ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (ზდშ) და დისკონტირების განაკვეთი.

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

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

თვის განმავლობაში ან ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, თუ ის ერთ წელიწადზე ნაკლებია.

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

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

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

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

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

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

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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისა და საკონტრაქტო აქტივების შემთხვევაში:

- 30 დღიანი ვადაგადაცილება

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

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

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

საზოგადოდ, მსზ არის საკრედიტო რისკის შემდეგი პარამეტრების ნამრავლების ჯამი: რგდ, დეფოლტის ალბათობა და ზდშ, რომლებიც განიმარტება ზემოთ აღწერილი სახით. ჯამი შემდეგ მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირდება ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. მსზ დგინდება თითოეული მომავალი წლისათვის ყოველი ინდივიდუალური რისკგამოვლინების არსებობის პერიოდის განმავლობაში საკრედიტო რისკის პარამეტრების (რგდ, დეფოლტის ალბათობა და ზდშ) პროგნოზირებით. ეს სამი კომპონენტი ერთმანეთზე მრავლდება და

Handwritten signature

და კორექტირდება შენარჩუნების ალბათობაზე (ანუ რისკგამოვლინება დაიფარა ან მან დეფოლტი განიცადა წინა თვეში). ეს არის ფაქტობრივად ყოველი მომავალი პერიოდის მსზ-ის გამოთვლა. მსზ შემდეგ დისკონტირდება უკან, საანგარიშგებო დღემდე და ჯამდება. მსზ-ის გამოთვლისას გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი არის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მასთან მიახლოებული განაკვეთი.

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

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

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

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

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018			31 დეკემბერი 2017		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	9,012	(3,068)	5,944	8,188	(1,717)	6,471
აშშ დოლარი	84,954	(81,220)	3,734	91,609	(77,835)	13,774
ევრო	119	(2)	117	24	-	24
სულ	94,086	(84,290)	9,796	99,821	(79,552)	20,269

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

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

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	373	1,377
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით	(373)	(1,377)

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

Handwritten signature

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

ათასობით ქართულ ლარში	მოთხოვნამდ ე და 6 თვემდე	6-12 თვე	12 თვე - 5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2018					
სულ ფინანსური აქტივები	77,845	-	1,815	14,428	94,088
სულ ფინანსური ვალდებულებები	72,369	78	1,238	16,545	90,230
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2018 წლის 31 დეკემბერს	5,476	(78)	577	(2,117)	3,858
31 დეკემბერი 2017					
სულ ფინანსური აქტივები	12,798	87,023	-	-	99,821
სულ ფინანსური ვალდებულებები	25,894	3,634	35,269	14,755	79,552
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2017 წლის 31 დეკემბერს	(13,096)	83,389	(35,269)	(14,755)	20,269

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

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დარჩენილი საკონტრაქტო ვადიანობის მიხედვით. ვადიანობის ცხრილში განმარტებული თანხები საკონტრაქტო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია, რომლებიც ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში შესული თანხებისგან განსხვავდება, რადგან ეს უკანასკნელი დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს ეფუძნება.

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათასობით ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 6 თვემდე	6-12 თვე	12 თვე - 5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური ვალდებულებები					

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

სავაჭრო და სხვა	20,956	-	-	-	20,956
გადასახდელები					
აღებული სესხები	51,765	-	-	-	51,765
ფინანსური იჯარის	128	78	1,238	16,545	17,989
ვალდებულება					
საოპერაციო იჯარა	-	13,918	55,674	513,520	583,112
სულ მომავალი გადახდები	72,849	13,996	56,912	530,065	673,822

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათასობით ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 6 თვემდე	6-12 თვე	12 თვე - 5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა	22,332	-	-	-	22,332
გადასახდელები					
აღებული სესხები	5,813	5,813	46,504	15,502	73,632
საოპერაციო იჯარა	-	13,480	53,920	506,109	573,509
სულ მომავალი გადახდები	28,145	19,293	100,424	521,611	669,473

22 კაპიტალის მართვა

ჯგუფის მიერ კაპიტალის მართვის მიზანია ფუნქციონირებადი საწარმოს უნარის შენარჩუნება და ამით აქციონერთა უკუგებისა და სხვა მონაწილეთა ბენეფიტების უზრუნველყოფა, აგრეთვე კაპიტალის ღირებულების შემცირების მიზნით კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირების მიზნით, ჯგუფს შეუძლია დააკორექტიროს აქციონერისათვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი აქციონერს ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიერ მართული კაპიტალის მოცულობა იყო 31,332 ათასი ლარი (2017: 31,124 ათასი ლარი).

23 ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

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

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018				31 დეკემბერი 2017			
	1 დონე	2 დონე	3 დონე	საბალანსო ღირებულება	1 დონე	2 დონე	3 დონე	საბალანსო ღირებულება

„საქსი“

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

აქტივები								
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	11,377	-	-	11,377	11,313	-	-	11,313
- გაცემული სესხები	-	-	80,351	80,351	-	-	87,023	87,023
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	2,358	2,358	-	-	1,485	1,485
სულ ფინანსური აქტივები	11,377	-	82,709	94,086	11,313	-	88,508	99,821
ვალდებულებები								
- აღებული სესხები	-	-	51,765	51,765	-	-	56,930	56,930
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური გადასახდებლები	-	-	19,125	19,125	-	-	22,332	22,332
სულ ფინანსური ვალდებულებები	-	-	70,890	70,890	-	-	79,262	79,262

24 მოვლენები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ

2019 წლის 31 იანვარს შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტმა“ და შპს „ივერია ცენტრმა“ სს „თიბისი ბანკთან“ გააფორმეს სესხის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე სს „თიბისი ბანკის“ მიმართ შპს „ივერია ცენტრის“ გადახდის ვალდებულება გადავიდა შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტზე“. მეორე მხრივ, შპს „ივერია ცენტრი“ ვალდებული გახდა, სესხი დაფაროს შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ მიმართ.

2019 წლის 31 იანვარს კომპანიამ გამოაცხადა დივიდენდი 1,600 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

2019 წლის იანვარში სს „ნიუ ჰოტელმა“ სრულად დაფარა შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ მიერ გაცემული 64,108 ათასი ლარის ოდენობის სესხის წლის ბოლოს ნაშთი, ხოლო შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტმა“ დაფარა სს „თიბისი ბანკისგან“ მიღებული სესხის წლის ბოლოს ნაშთი 51,765 ათასი ლარის ოდენობით.

2019 წლის მაისში შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტმა“ გააუქმა შპს „ივერია ცენტრთან“ გაფორმებული ხელშეკრულება კომერციული ფართის ფინანსური იჯარის შესახებ, სადაც განთავსებული იყო შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ მართული ერთერთი რესტორანი. შედეგად, ჯგუფმა შეწყვიტა აღნიშნული ქონებისა და ფინანსური იჯარის ვალდებულების აღიარება ბალანსის ანგარიშში.

2019 წლის აპრილში კომპანიის აქციონერთა სტრუქტურა შეიცვალა და კომპანიის 96%-იანი წილი გადაეცა „კომოდონ ჰოლდინგ ლიმიტედს“ (მალტა). მოგვიანებით, 2019 წლის 22 აპრილს „კომოდონ ჰოლდინგ ლიმიტედმა“ (მალტა) კომპანიის 96%-იანი წილი გადასცა შვილობილ პირს „ესარჯი რიალ ისთეთს“ (საქართველო). შედეგად, კომპანიის საბოლოო მფლობელის ვინაობა არ შეცვლილა.

25 სააღრიცხვო პოლიტიკები 2018 წლის 1 იანვრამდე

ქვემოთ აღწერილია 2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული შესაძარ პერიოდზე მოქმედი სააღრიცხვო პოლიტიკები, რომლებიც ფასს 9-ისა და ფასს 15-ის მიღების შედეგად შეიცვალა:

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი ტერმინები. კლასიფიკაციის მიხედვით, ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით, იხილეთ ქვემოთ.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია. ფინანსური აქტივები შემდეგ კატეგორიებად იყოფა: (ა) სესხები და მოთხოვნები; (ბ) გასაყიდად განკუთვნილი ფინანსური აქტივები; (გ) დაფარვის ვადამდე

Handwritten signature

ფლობილი ფინანსური აქტივები; და (დ) მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ეს უკანასკნელი ორ ქვეკატეგორიად იყოფა: (1) საწყისი აღიარებისას ამგვარად ჩათვლილი აქტივები; და (2) სავაჭროდ განკუთვნილად კლასიფიცირებული.

სესხები და მოთხოვნები არის არაკვოტირებული არაწარმოებული ფინანსური აქტივები ფიქსირებული ან დადგენადი გადახდებით, რომლებიც არ მიეკუთვნება იმ აქტივებს, რომელთა გაყიდვასაც ჯგუფი გეგმავს ახლო მომავალში. ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ჯგუფის სესხები და მოთხოვნები მოიცავს „სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს“ და „ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს“.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია. ფინანსური ვალდებულებები იყოფა შეფასების შემდეგ კატეგორიებად: (ა) სავაჭროდ ფლობილი, რაც ასევე მოიცავს ფინანსურ წარმოებულებს; და (ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები. სავაჭროდ ფლობილი, აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო ღირებულების ცვლილება აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში (როგორც ფინანსური შემოსავლი ან ფინანსური ხარჯები) მათი წარმოშობის პერიოდში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით. ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ჯგუფის სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს „სავაჭრო და სხვა გადასახდელებს“ და „აღებულ სესხებს“.

შემოსავლის აღიარება. შემოსავალი ფასდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით და წარმოადგენს მიწოდებული საქონლის სანაცვლოდ მისაღებ თანხებს, დისკონტების, დაბრუნებებისა და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით. ჯგუფი შემოსავალს აღიარებს, როდესაც შემოსავლის ოდენობის გაზომვა სარწმუნოდაა შესაძლებელი: როდესაც სავარაუდოა, რომ პირი მიიღებს მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს; და როდესაც ქვემოთ აღწერილის მიხედვით, ჯგუფის თითოეული საქმიანობის შემთხვევაში დაკმაყოფილდა კონკრეტული კრიტერიუმები. როდესაც ბარტერულ ტრანზაქციაში მიღებული საქონლის სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ გაზომვა შეუძლებელია, შემოსავალი ფასდება მიწოდებული საქონლის ან მომსახურების სამართლიანი ღირებულებით.

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2018

1. ჯგუფის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

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

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

2018 წელს ჯგუფის შემოსავლებმა შეადგინა 60,208 ათასი ლარი, რაც დაახლოებით 10%-ით მეტია 2017 წლის 54,574 ათასი ლარის შემოსავლებზე. ზრდა მეტწილად განპირობებულია საქართველოში ტურიზმის მოცულობის მატებით. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი შემოსავლის 62% მოდის ნომრებისა და საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებაზე, 32% - საკვებისა და სასმელის გაყიდვაზე, ხოლო დანარჩენი 6% სხვა შემოსავალია. 2018 წლის ფინანსური წლის მოგებამ შეადგინა 3,256 ათასი ლარი, ხოლო 2017 წელს - 6,565 ათასი ლარი.

2. ჯგუფის სამომავლო გეგმები

2019 წელს ჯგუფის მთავარი ფოკუსი იქნება გაყიდვების მოცულობის ზრდა და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესება. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, ზოგადი ზრდის გარდა, განვითარების კონკრეტული გეგმები ჯგუფს არ აქვს.

3. ჯგუფის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2018 წელს ჯგუფს კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

4. ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	GEL 000'	2018	2017	პროგრესის მიზეზი
1	შემოსავალი	60,208	54,574	ტურიზმის ზოგადი ზრდა რეგიონში

Handwritten signature

2	შემოსავალი საოპერაციო საქმიანობიდან	4,177	4,867	
3	საოპერაციო მოგება %	5%	9%	
4	REVPAR**	224	199	
5	AHR***	330	302	

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

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	2018	2017
დაკავებულობა %	63%	63%

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

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

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

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

2018 წელს ჯგუფს საკუთარი აქციების შესყიდვა არ განუხორციელებია.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტება

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

- სასტუმროს ქირის საფასური გამოითვლება როგორც მთლიანი შემოსავლის პროცენტული წილი (26.0% და 22.5% თბილისის და ბათუმის სასტუმროებისათვის, შესაბამისად), არა უმეტეს თბილისის და ბათუმის სასტუმროებისათვის განსაზღვრული, შესაბამისად, 4,000 ათასი აშშ დოლარისა და 1,200 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის მინიმალური საფასურის 113%-ისა. შპს „არგო მენეჯმენტსა“ და შპს „მედია ოპერეტივ კომპანის“ შორის გაფორმებული ზემოაღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულების შესაბამისად, 2018 წელს საიჯარო გადასახადის დარიცხვა არ მომხდარა. რაც შეეხება შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტსა“ და სს „ნიუ ჰოტელს“, გამოიანგარიშდებოდა და ირიცხებოდა ცვლადი საიჯარო გადასახადი.
- სასტუმროს ოპერაციების მართვაზე ჯგუფში შემავალი პირები ყოველწლიურად უხდიან მართვის საფასურს „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედს“. მართვის საფასური ცვლადია და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით. 2018 წელს მართვის საფასურმა შეადგინა 5,269 ათასი ლარი.

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

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

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

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

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

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

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

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

ჯგუფს მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად.

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

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

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

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

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

ლევან გაჩეჩილაძე
დირექტორი

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N191125730



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

16.09.2019 წ

სანოტარო მოქმედების
დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული
მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ეკატერინე გვანცელაძე

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამზ. 39

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

2 23-07-87

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

53788595649219



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

საქართველო
სანოტარო აქტი

ორიათას ცხრამეტი წლის 16 (თექვსმეტი) სექტემბერს მე, ნოტარიუსს ეკატერინე გვანცელაძეს, ჩემს სანოტარო ოფისში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამზ. №39ა, პირველი სართული, მომმართა: თარგმანმა ირინე აბულაშვილმა, (პირადი №01005000858), რომლის პირადობა ჩემთვის ცნობილია. მისი დიპლომის ასლი ინახება ჩემდამი რწმუნებულ სანოტარო ოფისში. მან მოითხოვა თარგმანზე მისი ხელმოწერის სინამდვილის დამოწმება სანოტარო წესით. მე ნოტარიუსმა გააფრთხილე თარგმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სიზუსტეზე, რომელმაც დაადასტურა რომ ჯეროვნად იცის ინგლისური ენა და უზრუნველყოფს თარგმანის სიზუსტეს.

სანოტარო მოქმედება შესრულებულ იქნა მისამართზე: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი №49ა, გასვლით.

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

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდებიანების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" (29.12.2011წელი, დადგენილება № 507) 98.00 (ოთხმოცდათვრამეტი) ლარი - მუხლი 31, დღგ 17.64 (ჩვიდმეტი ლარი და სამოცდაოთხი თეთრი) ლარი - თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, 2 (ორი) ლარი ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციისათვის - მუხლი 39, თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდებიანების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" (29.12.2011წელი, დადგენილება № 507). + 20.00 (ოცი) ლარი და დღგ 3.60 (სამი ლარი და სამოცი თეთრი) თანახმად საქართველოს მთავრობის 29.12.2011 წლის დადგენილებისა № 507 "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდებიანების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" 34-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა.

ნოტარიუსი

ეკატერინე გვანცელაძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N191125686



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი 16.09.2019 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის ასლის დამოწმება

ნოტარიუსი

ეკატერინე გვანცელაძე

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამზ. 39

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

2 23-07-87

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი 12863888815919



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

სანოტარო აქტი ს ა ქ ა რ თ ე ლ ი

ორიათას ცხრამეტი წლის თექვსმეტ სექტემბერს მე, ეკატერინე გვანცელაძეს, ნოტარიუსს, რომლის სანოტარო ოფისი მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზ. №39 "ა", პირველი სართული, მომმართა: გიორგი ჭიქურაშვილმა (პ/ნ 01024036100) მან წარმომიდგინა შპს ჯორჯია პოტელ მენეჯმენტ ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვა და მოითხოვა წინამდებარე დოკუმენტის ფოტოასლის სისწორის დამოწმება სანოტარო წესით. მე ნოტარიუსი ეკატერინე გვანცელაძე ვამოწმებ წინამდებარე დოკუმენტის ფოტოასლის სისწორეს მის დედანთან.

სანოტარო მოქმედება შესრულებულ იქნა მისამართზე: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი №49ა, გავსვით.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" (29.12.2011წელი, დადგენილება № 507) 20.5 (ოცი ლარი და ორმოცდაათი) მუხლი 31, დღგ 3,69 (სამი ლარი და სამოცდაცხრა თეთრი) - თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა. + 20.00 (ოცი) ლარი და დღგ. 3.60 (სამი ლარი და სამოცი თეთრი) თანახმად საქართველოს მთავრობის 29.12.2011 წლის დადგენილებისა № 507 "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" 34-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა.

ნოტარიუსი

ეკატერინე გვანცელაძე

Georgia Hotel Management Group

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

31 December 2018

CONTENTS

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

Notes to the Consolidated Financial Statements

1	The Group and its Operations	5
2	Summary of Significant Accounting Policies.....	5
3	Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies	13
4	Adoption of New or Revised Standards and Interpretations	14
5	New Accounting Pronouncements.....	15
6	Balances and Transactions with Related Parties.....	18
7	Property and Equipment.....	19
8	Loans Issued	19
9	Inventories	21
10	Trade and Other Receivables.....	21
11	Cash and Cash Equivalents	23
12	Charter Capital.....	24
13	Loans and Borrowings	24
14	Trade and Other Payables.....	25
15	Finance Lease Liability	25
16	Hotel Service Revenues	25
17	Hotel Operating Expenses.....	26
18	Rent Expense	26
19	Net Finance Income.....	27
20	Contingencies and Commitments.....	27
21	Financial Risk Management	27
22	Management of Capital.....	31
23	Fair Value of Financial Instruments	31
24	Events after the Reporting Period.....	32
25	Accounting Policies before 1 January 2018.....	32

OTHER INFORMATION - Management Report – Business Overview 2018

Georgian Hotel Management Group
Consolidated Statement of Financial Position

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	31 December 2018	31 December 2017
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	7	23,787	6,909
Intangible assets		638	568
Loans issued	8	16,243	-
Prepayments for non-current assets		-	93
Total non-current assets		40,668	7,570
Current assets			
Inventories	9	2,446	2,295
Loans issued	8	64,108	87,023
Current income tax prepayment		-	874
Trade and other receivables	10	3,443	2,514
Cash and cash equivalents	11	11,377	11,313
Total current assets		81,374	104,019
TOTAL ASSETS		122,042	111,589
EQUITY			
Charter capital	12	7,704	7,704
Retained earnings		23,628	23,420
TOTAL EQUITY		31,332	31,124
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	13	-	49,959
Finance lease liability	15	17,783	-
Total non-current liabilities		17,783	49,959
Current liabilities			
Loans and borrowings	13	51,765	7,261
Finance lease liability	15	206	-
Trade and other payables	14	20,956	23,245
Total current liabilities		72,927	30,506
TOTAL LIABILITIES		90,710	80,465
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		122,042	111,589

Approved for issue and signed on behalf of the Management on 26 June 2019 by:

Levan Gachechiladze
Director

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

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	2018	2017
Hotel service revenues	16	60,208	54,574
Hotel operating expenses	17	(25,672)	(21,979)
Rent expense	18	(16,238)	(14,870)
Wages and other employee benefits		(11,041)	(10,274)
Depreciation and amortisation	7	(3,080)	(2,584)
Results from operating activities		4,177	4,867
Finance income	19	4,353	6,814
Finance costs	19	(5,274)	(5,116)
Profit before income tax		3,256	6,565
Income tax expense		-	-
PROFIT FOR THE YEAR		3,256	6,565
Other comprehensive income		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		3,256	6,565

Georgian Hotel Management Group
Consolidated Statement of Changes in Equity

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Charter capital	Unpaid capital	Retained earnings	Total equity
Balance at 1 January 2017	14,730	(7,026)	16,855	24,559
Reduction of charter capital by unpaid part	(7,026)	7,026	-	-
Total comprehensive income for the year	-	-	6,565	6,565
Balance at 31 December 2017	7,704	-	23,420	31,124
Adoption of IFRS 9: - remeasurement of expected credit losses, net of tax	-	-	(1,141)	(1,141)
Balance at 1 January 2018	7,704	-	22,279	29,983
Total comprehensive income for the year	-	-	3,256	3,256
Dividend declared	-	-	(1,907)	(1,907)
Balance at 31 December 2018	7,704	-	23,628	31,332

Georgian Hotel Management Group
Consolidated Statement of Cash Flows

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Note	2018	2017
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		3,256	6,565
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	7	3,080	2,584
Charge for doubtful debt provision	10	43	23
Finance income, net	19	921	(1,698)
Operating cash flows before working capital changes		7,300	7,474
Increase in inventories		(150)	(341)
Decrease in trade receivables		(977)	(1,013)
Increase in trade and other payables		10,352	11,677
Cash flows from operations before income taxes and interest paid		16,525	17,797
Income tax paid		(334)	-
Interest paid		(4,795)	(5,123)
Net cash inflow from operating activities		11,396	12,674
Cash flows from investing activities			
Loans issued to related parties	8	264	(1,780)
Loan repayments received from related parties	8	(264)	1,780
Interest received from loans issued	8	54	156
Acquisition of property and equipment	7	(2,253)	(1,303)
Acquisition of intangible assets		(186)	(293)
Net cash used in investing activities		(2,385)	(1,440)
Cash flows from financing activities			
Dividends paid	12	(1,907)	-
Repayment of borrowings	13	(6,822)	(6,435)
Net cash used in financing activities		(8,729)	(6,435)
Net increase in cash and cash equivalents		282	4,799
Cash and cash equivalents at 1 January	11	11,313	6,170
Effect of movements in exchange rates on cash and cash equivalents		(218)	344
Cash and cash equivalents at 31 December	11	11,377	11,313

1 The Group and its Operations

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

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2018 for the Company and its 100% subsidiary, Argo Management LLC (together referred to as the “Group”).

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

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

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

As at 31 December 2018 and 2017, the Company was wholly owned by Silk Road Group (Malta) Limited and is ultimately controlled by an individual, Mr. Giorgi Ramishvili.

2 Summary of Significant Accounting Policies

Basis of preparation. These consolidated financial statements have been prepared in accordance with IFRS and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing under the historical cost convention as modified by the initial recognition of financial instruments based on their fair value. The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated.

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

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

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

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

2 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

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

Financial instruments – key measurement terms. Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The best evidence of fair value is the price in an active market. An active market is one in which transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

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

Valuation techniques such as discounted cash flow models or models based on recent arm's length transactions or consideration of financial data of the investees are used to measure fair value of certain financial instruments for which external market pricing information is not available. Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on solely observable market data (that is, the measurement requires significant unobservable inputs).

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

Amortised cost ("AC") is the amount at which the financial instrument was recognised at initial recognition less any principal repayments, plus accrued interest, and for financial assets less any allowance for expected credit losses ("ECL").

Accrued interest includes amortisation of transaction costs deferred at initial recognition and of any premium or discount to the maturity amount using the effective interest method. Accrued interest income and accrued interest expense, including both accrued coupon and amortised discount or premium (including fees deferred at origination, if any), are not presented separately and are included in the carrying values of the related items in the statement of financial position.

2 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

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

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

Financial assets – classification and subsequent measurement – cash flow characteristics. Where the business model is to hold assets to collect contractual cash flows or to hold contractual cash flows and sell, the Group assesses whether the cash flows represent solely payments of principal and interest ("SPPI").

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

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

Financial assets impairment – credit loss allowance for ECL. The Group assess, on a forward-looking basis, the ECL for debt instruments measured at AC and FVOCI and for the exposures arising from loan commitments and financial guarantee contracts, for contract assets. The Group measures ECL and recognises net impairment losses on financial and contract assets at each reporting date. The measurement of ECL reflects: (i) an unbiased and probability weighted amount that is determined by evaluating a range of possible outcomes, (ii) time value of money and (iii) all reasonable and supportable

2 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

information that is available without undue cost and effort at the end of each reporting period about past events, current conditions and forecasts of future conditions.

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

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

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

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

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

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

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

2 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Useful lives in years</u>
Buildings	20
Equipment, furniture and fixtures	5
Leasehold improvement	7

The residual value of an asset is the estimated amount that the Group would currently obtain from disposal of the asset less the estimated costs of disposal, if the asset were already of the age and in the condition expected at the end of its useful life. The residual value of an asset is nil if the Group expects to use the asset until the end of its physical life. The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at each balance sheet date.

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

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

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

2 Summary of significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In addition to the distribution of dividends, the tax is still payable on expenses or other payments incurred not related to economic activities, free delivery of assets or services and representation costs that exceed the maximum amount determined by the Tax Code of Georgia. All advances paid to entities registered in

2 Summary of significant Accounting Policies (Continued)

jurisdictions having preferential tax regime and other certain transactions with such entities as well as loans granted to individuals or non-residents are immediately taxable. Such taxes along with other taxes, net of tax credits claimed on assets or services received in exchange for the advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime or recovery of loans granted to individuals or non-residents, are recorded under Taxes other than on income within operating expenses.

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

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

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

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

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

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

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

Operating leases. Where the Group is a lessee in a lease which does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership from the lessor to the Group, the total lease payments are charged to profit or loss for the year on a straight-line basis over the lease term. The lease term is the non-cancellable period for which the lessee has contracted to lease the asset together with any further terms for which the lessee has the option to continue to lease the asset, with or without further payment, when at the inception of the lease it is reasonably certain that the lessee will exercise the option.

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

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

2 Summary of significant Accounting Policies (Continued)

As at 31 December 2018, the official rate of exchange, as determined by the National Bank of Georgia, was US Dollar ("USD") 1 = GEL 2.6766 and Euro ("EUR") 1 = GEL 3.0701 (31 December 2017: USD 1 = GEL 2.5922 and EUR 1 = GEL 3.1044). The average exchange rate for the year ended 31 December 2018 was USD 1 = GEL 2.5345 and EUR 1 = GEL 2.9913 (2017: USD 1 = GEL 2.5086 and EUR 1 = GEL 2.8322). At present, the Georgian Lari is not a freely convertible currency in most countries outside of Georgia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

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

Operating lease commitments. The Group has the commercial lease arrangements with related parties on hotel buildings in Tbilisi and Batumi. Based on an evaluation of the terms and conditions of the arrangements, the Group determined that the owners of the Tbilisi and Batumi Hotels retains all the significant risks and rewards of ownership of these properties and as such these lease arrangements are accounted as operating lease (Note 20).

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

Initial recognition of related party transactions. In the normal course of business the Group enters into transactions with its related parties. IAS 39 requires initial recognition of financial instruments based on their fair values. Judgement is applied in determining if transactions are priced at market or non-market interest rates, where there is no active market for such transactions. The basis for judgement is pricing for similar types of transactions with unrelated parties and effective interest rate analyses. Terms and conditions of loans issued to related parties are disclosed in Note 8.

ECL measurement. Measurement of ECLs is a significant estimate that involves determination methodology, models and data inputs. Details of ECL measurement methodology are disclosed in Note 21. The following components have a major impact on credit loss allowance: definition of default, SICR, probability of default ("PD"), exposure at default ("EAD"), and loss given default ("LGD"), as well as models of macro-economic scenarios. The Group regularly reviews and validates the models and inputs to the models to reduce any differences between expected credit loss estimates and actual credit loss experience. The Group used supportable forward looking information for measurement of ECL, primarily an outcome of its own macro-economic forecasting model. The most significant forward looking assumptions that correlate with ECL level and their assigned weights are foreign exchange and GDP growth rates.

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

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

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

4 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

Adoption of IFRS 9 “Financial Instruments”. The Group adopted IFRS 9, Financial Instruments, from 1 January 2018. The Group elected not to restate comparative figures and recognised any adjustments to the carrying amounts of financial assets and liabilities in the opening retained earnings as of the date of initial application of the standards, 1 January 2018. Consequently, the revised requirements of the IFRS 7, Financial Instruments: Disclosures, have only been applied to the current period. The comparative period disclosures repeat those disclosures made in the prior year.

The significant new accounting policies applied in the current period are described in Note 2. Accounting policies applied prior to 1 January 2018 and applicable to the comparative information are disclosed in Note 25.

The financial assets as previously measured in accordance with IAS 39 and the amounts determined upon adoption of IFRS 9 are not materially different as at 1 January 2018, as the new ECL model did not have an impact on the Group's financial statements.

	Measurement category		Carrying value under IAS 39 - 31 December 2017	Effect of adopting IFRS 9		Carrying value under IFRS 9 - 1 January 2018
	IAS 39	IFRS 9		Remeasurement		
<i>In Georgian Lari</i>				ECL	Other	
Cash and cash equivalents	L&R	AC	11,313	-	-	11,313
Other financial assets						
- Loans Issued	L&R	AC	87,023	(1,140)	-	85,883
Total other financial assets			87,023	(1,140)	-	85,883
Total financial assets			98,336	(1,140)	-	97,196

Cash and cash equivalents

All classes of cash and cash equivalents as disclosed in Note 11 were reclassified from loans and receivables (“L&R”) measurement category under IAS 39 to AC measurement category under IFRS 9 at the adoption date of the standard. The ECLs for cash and cash equivalents as well as trade receivables balances were insignificant.

Reconciliation of provision for impairment at 31 December 2017 and credit loss allowance at 1 January 2018. The following table reconciles the prior period's closing provision for impairment measured in accordance with incurred loss model under IAS 39 to the new credit loss allowance measured in accordance with expected loss model under IFRS 9 at 1 January 2018:

	Provision under IAS 39 or IAS 37 at 31 December 2017	Effect of premeasurement from incurred to expected loss	Credit loss allowance under IFRS 9 at 1 January 2018
<i>In thousands of Georgian Lari</i>			
Loans and receivables measurement category			
- Trade and other receivables	84	-	84
- Loans granted	-	1,140	1,140

At 31 December 2017, all of the Group's financial liabilities were carried at AC. There were no changes to the classification and measurement of financial liabilities.

Adoption of IFRS 15 “Revenue from Contracts with Customers”. The Group applied simplified method of transition to IFRS 15, and elected to apply the practical expedient available for simplified transition method. There have been no material effects at transition to IFRS 15 as at 1 January 2018 and for the year ended 31 December 2018.

The following amended standards became effective for the Group from 1 January 2018, but did not have any material impact on the Group:

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

- Amendments to IFRS 2 “Share-based Payment” (issued on 20 June 2016 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018).
- Amendments to IFRS 4 – “Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts” (issued on 12 September 2016 and effective, depending on the approach, for annual periods beginning on or after 1 January 2018 for entities that choose to apply temporary exemption option, or when the entity first applies IFRS 9 for entities that choose to apply the overlay approach).
- Annual Improvements to IFRSs 2014-2016 cycle – Amendments to IFRS 1 and IAS 28 (issued on 8 December 2016 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018).
- IFRIC 22 “Foreign Currency Transactions and Advance Consideration” (issued on 8 December 2016 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018).
- Amendments to IAS 40 – “Transfers of Investment Property” (issued on 8 December 2016 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018).

5 New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2019 or later, and which the Group has not early adopted.

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

IFRS 16, Leases (issued on 13 January 2016 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). The new standard sets out the principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of leases. All leases result in the lessee obtaining the right to use an asset at the start of the lease and, if lease payments are made over time, also obtaining financing. Accordingly, IFRS 16 eliminates the classification of leases as either operating leases or finance leases as is required by IAS 17 and, instead, introduces a single lessee accounting model. Lessees will be required to recognise: (a) assets and liabilities for all leases with a term of more than 12 months, unless the underlying asset is of low value; and (b) depreciation of lease assets separately from interest on lease liabilities in the statement of profit or loss and other comprehensive income. IFRS 16 substantially carries forward the lessor accounting requirements in IAS 17. Accordingly, a lessor continues to classify its leases as operating leases or finance leases, and to account for those two types of leases differently.

The Group decided that it will apply the standard from its mandatory adoption date of 1 January 2019 using the modified retrospective method, without restatement of comparatives. Right-of-use assets for property leases are measured on transition as if the new rules had always applied. All other right-of-use assets are measured at the amount of the lease liability on adoption (adjusted for any prepaid or accrued expenses).

31 December 2018 / 1 January 2019

In thousands of GEL

Total future minimum lease payments for non-cancellable operating leases	
- Future lease payments that are due in periods subject to lease extension options that are reasonably certain to be exercised	636,414
- Effect of discounting to present value	(462,806)
Total lease liabilities	173,608

5 New Accounting Pronouncements (Continued)

As at 31 December 2018 the Group has non-cancellable lease commitments of GEL 636,416 thousands.

For above given lease commitments the Group expects to recognise right-of-use assets of approximately GEL 173,608 thousand on 1 January 2019 and lease liabilities of GEL 173,608 thousand.

Net current assets will be GEL 1,461 thousands lower due to the presentation of a portion of the liability as a current liability.

The Group expects that net profit for the year-ending 31 December 2019 to decrease by approximately GEL 2,629 thousand as a result of adopting the new rules.

IFRS 17 "Insurance Contracts" (issued on 18 May 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2021). IFRS 17 replaces IFRS 4, which has given companies dispensation to carry on accounting for insurance contracts using existing practices. As a consequence, it was difficult for investors to compare and contrast the financial performance of otherwise similar insurance companies. IFRS 17 is a single principle-based standard to account for all types of insurance contracts, including reinsurance contracts that an insurer holds. The standard requires recognition and measurement of groups of insurance contracts at: (i) a risk-adjusted present value of the future cash flows (the fulfilment cash flows) that incorporates all of the available information about the fulfilment cash flows in a way that is consistent with observable market information; plus (if this value is a liability) or minus (if this value is an asset) (ii) an amount representing the unearned profit in the group of contracts (the contractual service margin). Insurers will be recognizing the profit from a group of insurance contracts over the period they provide insurance coverage, and as they are released from risk. If a group of contracts is or becomes loss-making, an entity will be recognizing the loss immediately. The Group does not expect any impact of the new standard on its financial statements.

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

IFRIC 23 "Uncertainty over Income Tax Treatments" (issued on 7 June 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). IAS 12 specifies how to account for current and deferred tax, but not how to reflect the effects of uncertainty. The interpretation clarifies how to apply the recognition and measurement requirements in IAS 12 when there is uncertainty over income tax treatments. An entity should determine whether to consider each uncertain tax treatment separately or together with one or more other uncertain tax treatments based on which approach better predicts the resolution of the uncertainty. An entity should assume that a taxation authority will examine amounts it has a right to examine and have full knowledge of all related information when making those examinations. If an entity concludes it is not probable that the taxation authority will accept an uncertain tax treatment, the effect of uncertainty will be reflected in determining the related taxable profit or loss, tax bases, unused tax losses, unused tax credits or tax rates, by using either the most likely amount or the expected value, depending on which method the entity expects to better predict the resolution of the uncertainty.

An entity will reflect the effect of a change in facts and circumstances or of new information that affects the judgments or estimates required by the interpretation as a change in accounting estimate. Examples of changes in facts and circumstances or new information that can result in the reassessment of a judgment or estimate include, but are not limited to, examinations or actions by a taxation authority, changes in rules established by a taxation authority or the expiry of a taxation authority's right to examine or re-examine a tax treatment. The absence of agreement or disagreement by a taxation authority with a tax treatment, in isolation, is unlikely to constitute a change in facts and circumstances or new information that affects the judgments and estimates required by the Interpretation. The Group is currently assessing the impact of the interpretation on its financial statements.

Prepayment Features with Negative Compensation – Amendments to IFRS 9 (issued on 12 October 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). The amendments enable measurement at amortised cost of certain loans and debt securities that can be prepaid at an amount below amortised cost, for example at fair value or at an amount that includes a reasonable compensation payable to the borrower equal to present value of an effect of increase in market interest rate over the remaining life of the instrument. In addition, the text added to the standard's

5 New Accounting Pronouncements (Continued)

basis for conclusion reconfirms existing guidance in IFRS 9 that modifications or exchanges of certain financial liabilities measured at amortised cost that do not result in the derecognition will result in a gain or loss in profit or loss. Reporting entities will thus in most cases not be able to revise effective interest rate for the remaining life of the loan in order to avoid an impact on profit or loss upon a loan modification.

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

Amendments to IAS 28 “Long-term Interests in Associates and Joint Ventures” (issued on 12 October 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). The amendments clarify that reporting entities should apply IFRS 9 to long-term loans, preference shares and similar instruments that form part of a net investment in an equity method investee before they can reduce such carrying value by a share of loss of the investee that exceeds the amount of investor's interest in ordinary shares. The Group does not expect a material impact of the amendments on its financial statements.

Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 cycle – amendments to IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 and IAS 23 (issued on 12 December 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). The narrow scope amendments impact four standards. IFRS 3 was clarified that an acquirer should remeasure its previously held interest in a joint operation when it obtains control of the business. Conversely, IFRS 11 now explicitly explains that the investor should not remeasure its previously held interest when it obtains joint control of a joint operation, similarly to the existing requirements when an associate becomes a joint venture and vice versa. The amended IAS 12 explains that an entity recognises all income tax consequences of dividends where it has recognised the transactions or events that generated the related distributable profits, eg in profit or loss or in other comprehensive income. It is now clear that this requirement applies in all circumstances as long as payments on financial instruments classified as equity are distributions of profits, and not only in cases when the tax consequences are a result of different tax rates for distributed and undistributed profits. The revised IAS 23 now includes explicit guidance that the borrowings obtained specifically for funding a specified asset are excluded from the pool of general borrowings costs eligible for capitalisation only until the specific asset is substantially complete. The Group does not expect any impact of the new standard on its financial statements.

Plan Amendment, Curtailment or Settlement - Amendments to IAS 19 (issued on 7 February 2018 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019). The amendments specify how to determine pension expenses when changes to a defined benefit pension plan occur. When a change to a plan—an amendment, curtailment or settlement—takes place, IAS 19 requires to remeasure net defined benefit liability or asset. The amendments require to use the updated assumptions from this remeasurement to determine current service cost and net interest for the remainder of the reporting period after the change to the plan. Before the amendments, IAS 19 did not specify how to determine these expenses for the period after the change to the plan. By requiring the use of updated assumptions, the amendments are expected to provide useful information to users of financial statements. The Group does not expect any impact of the new standard on its financial statements.

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

Definition of materiality – Amendments to IAS 1 and IAS 8 (issued on 31 October 2018 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020). The amendments clarify the definition of material and how it should be applied by including in the definition guidance that until now has featured elsewhere in IFRS. In addition, the explanations accompanying the definition have been improved. Finally, the amendments ensure that the definition of material is consistent across all IFRS

5 New Accounting Pronouncements (Continued)

Standards. Information is material if omitting, misstating or obscuring it could reasonably be expected to influence the decisions that the primary users of general purpose financial statements make on the basis of those financial statements, which provide financial information about a specific reporting entity. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

Unless otherwise described above, the new standards and interpretations are not expected to affect significantly the Group's financial statements. Unless otherwise described above, the new standards and interpretations are not expected to affect significantly the Group's financial statements.

6 Balances and Transactions with Related Parties

The outstanding balances with related parties were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Due from related parties (Notes 8, 10)	82,624	69,211
- Entities under common control	82,624	69,211
Due to related parties (Notes 13, 14)	16,906	21,154
- Entities under common control	16,906	21,154
Impairment provision on loans issued (Note 8)	1,068	-
- Entities under common control	1,068	-

The income and expense items with related parties for the years ended 31 December 2018 and 2017 were as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018	2017
Hotel service revenues*	5,117	2,776
- Entities under common control	5,117	2,776
Purchase of services**	17,699	16,154
- Entities under common control	17,699	16,154
Impairment of loans issued	73	-
- Entities under common control	73	-
Interest income	3,673	6,689
- Entities under common control	3,673	6,689
Interest expense	34	47
- Entities under common control	34	47
Salaries and other benefits	1,598	1,588
- Key management	1,598	1,588

**Hotel service revenues mainly represent service provided to guests of Limoni 2009 LLC.*

***Purchase of services mainly comprises of rent expense and consulting and professional services.*

Key management of the Group is composed of the General Directors of the Group companies and the General Managers of the Tbilisi and Batumi Hotels.

7 Property and Equipment

Movements in the carrying amount of property, plant, equipment, investment property and intangible assets were as follows:

	Buildings	Leasehold improvements	Fixture and fittings	CIP and uninstalled equipment	Total
<i>In thousands of Georgian Lari</i>					
Cost at 1 January 2017	-	8,094	6,143	-	14,237
Accumulated depreciation and amortisation	-	(3,832)	(2,304)	-	(6,136)
Carrying amount at 1 January 2017	-	4,262	3,839	-	8,101
Additions	-	328	1,138	270	1,736
Transfers	-	141	(141)	(270)	(270)
Disposals	-	(282)	(113)	-	(395)
Depreciation and amortisation for the year	-	(1,621)	(962)	-	(2,583)
Depreciation on disposal	-	207	113	-	320
Cost at 31 December 2017	-	8,281	7,027	-	15,308
Accumulated depreciation and amortisation	-	(5,246)	(3,153)	-	(8,399)
Carrying amount at 31 December 2017	-	3,035	3,874	-	6,909
Additions	17,613	1,439	880	-	19,932
Depreciation and amortisation for the year	(220)	(1,028)	(1,806)	-	(3,054)
Cost at 31 December 2018	17,613	8,466	9,162	-	35,241
Accumulated depreciation and amortisation	(220)	(4,162)	(7,072)	-	(11,454)
Carrying amount at 31 December 2018	17,393	4,304	2,090	-	23,787

Addition to buildings in 2018 in the amount of GEL 17,613 thousand represents acquisition of a restaurant space under a finance lease agreement from its related party, Iveria Center LLC. The lease term is 17 years.

8 Loans Issued

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	CCY	Years of maturity	Nominal interest rate	31 December 2018 Carrying amount	31 December 2017 Carrying amount
Related party loans	GEL	2018/2020	11.3% - 15%	1,157	1,314
Related party loans	USD	2022/2025	10% - 14%	79,194	85,709
Current				64,044	87,023
Non-current				16,307	-
Total				80,351	87,023

The following table discloses the changes in the credit loss allowance and gross carrying amount for loans carried at amortised cost between the beginning and the end of the reporting period:

8 Loans Issued (Continued)

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
	Stage 1 (12- months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im- paired)	Total	Stage 1 (12- months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im- paired)	Total
<i>In thousands of Georgian Lari</i>								
Loans granted to related parties								
At 1 January 2018	1,012	129	-	1,141	86,383	640	-	87,023
<i>Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
New originated or purchased	-	-	-	-	263	-	-	263
Repayment	(12)	-	-	(12)	(12,455)	-	-	(12,455)
Changes in accrued interest	76	12	-	88	6,879	61	-	6,940
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period								
<i>Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
FX and other movements	(150)	-	-	(150)	(353)	-	-	(353)
At 31 December 2018	926	141	-	1,067	80,717	701	-	81,418

The credit loss allowance for loans recognised in the period is impacted by a variety of factors, details of ECL measurement are provided in Note 21. Below main movements in the table are described:

- Additional allowances for new financial instruments recognised during the period;
- Unwinding of discount due to the passage of time because ECL is measured on a present value basis; and
- Foreign exchange translations of assets denominated in foreign currencies and other movements.

The following table contains an analysis of the credit risk exposure of loans measured at AC and for which an ECL allowance is recognised. The carrying amount of loans below also represents the Group's maximum exposure to credit risk on these loans.

The credit quality of loans carried at amortised cost is as follows at 31 December 2018:

	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
<i>In Georgian Lari</i>				
Loans granted to related parties				
- Excellent	80,717	-	-	80,717
- Satisfactory	-	701	-	701
Gross carrying amount	80,717	701	-	81,418
Credit loss allowance	(927)	(140)	-	(1,067)
Carrying amount	79,790	561	-	80,351

8 Loans Issued (Continued)

Each master scale credit risk grade is assigned a specific degree of creditworthiness:

- Excellent – strong credit quality with low expected credit risk;
- Satisfactory – moderate credit quality with a satisfactory credit risk.

On 5 March 2015, the Group issued loans towards its related parties, Caspian Finance Limited LLC and New Hotel JSC in the amounts of USD 5,000 thousand and USD 20,812 thousand, respectively. These loans were issued based on the loan agreement signed on 26 February 2015 by the Group entities, other entities under common control (New Hotel JSC, Medea Operating Company LLC and Hotel Medea Plus JSC) and TBC Bank JSC (Note 13). The loans issued to the related parties were used to repay Caspian Finance Limited LLC's outstanding borrowing from Bank of Georgia JSC.

As at 31 December 2018, the Management has classified the loan issued to New Hotel JSC as current based on the expectation that as a result of the ongoing negotiations with the counterparties, the loans issued shall be collected within twelve months period from the date of these consolidated financial statements.

None of the loans have been secured or overdue as at 31 December 2018 (2017: none).

9 Inventories

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Food and beverages	1,369	1,227
Hotel servicing materials	750	598
Other	327	470
Total inventories	2,446	2,295

The consumption of inventories recognised in Hotel operating expenses (Note 17) as materials used during the year amounted to GEL 5,015 thousand (31 December 2017: GEL 4,745 thousand).

10 Trade and Other Receivables

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Trade receivables	2,442	1,540
Prepayments	908	567
Net tax assets	177	461
Less credit loss allowance	(84)	(54)
Total trade and other receivables at 31 December	3,443	2,514

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables.

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

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of 18 month before 31 December 2018 or 1 January 2018 respectively and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group has identified the GDP and Nominal Effective Exchange Rate to be the most relevant factors, and accordingly adjusts the historical loss rates based on expected changes in these factors.

10 Trade and Other Receivables (Continued)

The credit loss allowance for trade and other receivables is determined individually, as well as according to provision matrix presented in the table below. The provision matrix is based the number of days that an asset is past due, adjusted for forward looking information.

<i>In % of gross value</i>	Loss rate	Gross carrying amount	Lifetime ECL
Trade receivables			
- current	0%	2,028	-
- less than 30 days overdue	10%	281	28
- 30 to 60 days overdue	30%	84	25
- 61 to 90 days overdue	50%	36	18
- over 90 days overdue	100%	13	13
Total trade receivables (gross carrying amount)		2,442	84
Credit loss allowance		(84)	-
Total trade receivables from contracts with customers (carrying amount)		2,358	84

The following table explains the changes in the credit loss allowance for trade and other receivables under simplified ECL model between the beginning and the end of the annual period:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Credit loss allowance	Total
Trade receivables		
Balance at 1 January 2018	54	54
New originated or purchased	85	85
Other movements	(43)	(43)
Total credit loss allowance charge in profit or loss for the period	42	42
Write-offs	(12)	(12)
Balance at 31 December 2018	84	84

Movements in the impairment provision for trade and other receivables during 2017 are as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Trade receivables
Provision for impairment at 1 January 2017	43
Recovery of impairment during the year	(17)
Provision for impairment during the year	(12)
Amounts written off during the year as uncollectible	40
Provision for impairment at 31 December 2017	54

10 Trade and Other Receivables (Continued)

Analysis by credit quality of trade and other receivables at 31 December 2017 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Trade receivables
Total neither past due nor impaired	1,298
<i>Past due but not impaired</i>	
- 31 to 60 days overdue	18
- 61 to 90 days overdue	11
- 91 to 120 days overdue	24
- over 120 days overdue	166
Total past due but not impaired	219
<i>Individually determined to be impaired (gross)</i>	
- 31 to 60 days overdue	-
- 61 to 90 days overdue	-
- 91 to 120 days overdue	-
- over 120 days overdue	22
Total individually impaired	22
Less impairment provision	(54)
Total trade and other receivables at 31 December	1,485

11 Cash and Cash Equivalents

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Cash on hand	189	156
Cash-in-transit	61	58
Bank balances payable on demand	11,127	11,099
Total	11,377	11,313

Bank balances payable on demand are held with banks which have a credit rating of “BB-“ at Fitch Ratings.

Cash at the period end was denominated in:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Georgian Lari	4,493	5,389
United States Dollar	6,801	5,901
Other	83	23
Total	11,377	11,313

12 Charter Capital

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

On 19 November 2014 Silk Road Group (Malta) Limited contributed the 100% interest in Argo Management LLC (an entity under common control by the date of transfer) into the capital of the Company with a nominal value of GEL 11,376 thousand. The carrying value of the net assets of Argo Management LLC at the transfer date was GEL 3,637 thousand and the difference between the nominal value of the capital contribution and the carrying value of the net assets of the subsidiary, i.e. GEL 7,739 thousand, was directly recognised in the Company's equity under "unpaid capital".

In 2017, the Company reduced the charter capital by the unpaid part and fully derecognized the unpaid capital.

In 2018 the Group declared dividends to its shareholder with the amount of GEL 1,907 thousand (2017: nil).

13 Loans and Borrowings

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Non-Current		
Loans from related parties	-	7
Loans from financial institutions	-	49,952
Total non-current portion of loans	-	49,959
Current		
Loans from financial institutions	51,765	7,261
Total current portion of loans	51,765	7,261
Total	51,765	57,220

On 26 February 2015, the Group entities and other entities under common control (New Hotel JSC, Medea Operating Company LLC and Hotel Medea Plus JSC) entered into the joint and several contractual arrangement with TBC Bank JSC on USD 30,300 thousand (received by the Group) and USD 9,700 thousand (received by Medea Operating Company LLC) loans. Based on this loan agreement, the Group issued loans to Caspian Finance Limited LLC and New Hotel JSC (entities under common control) in the amounts of USD 5,000 thousand and USD 20,812 thousand, respectively (refer to Note 0).

The property, equipment and all shares of the Group's entities are pledged as a security to the loans.

Reconciliation of liabilities arising from financing activities

The table below sets out an analysis of liabilities from financing activities and the movements in the Group's liabilities from financing activities for each of the periods presented. The items of these liabilities are those that are reported as financing in the statement of cash flows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018	2017
At 1 January	57,220	65,176
Cash flows	(11,617)	(11,559)
Foreign exchange adjustments	1,658	(1,513)
Other non-cash movements	4,504	5,116
At 31 December	51,765	57,220

14 Trade and Other Payables

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
Trade payables	19,125	21,756
Accrued liabilities	317	576
Total financial liabilities	19,442	22,332
Advances received	555	375
Accrued employee benefit costs	465	538
Net tax liability	494	-
Total trade and other payables	20,956	23,245

Trade payables of GEL 20,809 thousand (2016: GEL 9,990 thousand) are denominated in foreign currency.

15 Finance Lease Liability

Minimum lease payments under finance leases and their present values are as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Due in 1 year	Due between 1 and 5 years	Due after 5 years	Total
Minimum lease payments at 31 December 2018	3,212	12,847	38,543	54,602
Less future finance charges	(3,006)	(11,593)	(22,014)	(36,613)
Present value of minimum lease payments at 31 December 2018	206	1,254	16,529	17,989

The table below sets out the movement in the Group's finance lease liabilities.

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Lease liabilities
Finance lease liabilities at 1 January 2018	-
Principal addition	17,613
Cash flows	(827)
Foreign exchange adjustments	433
Other non-cash movements	770
Liabilities from financing activities at 31 December 2018	17,989

16 Hotel Service Revenues

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018	2017
Room and conference hall revenue	37,071	33,130
Sales of food and beverages	19,048	18,517
SPA revenue	1,820	1,793
Events revenue	809	-
Other	1,460	1,134
Total hotel service revenues	60,208	54,574

16 Hotel Service Revenues (Continued)

Revenue generated from different geographical locations is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018
Tbilisi hotel service revenue	46,746
Batumi hotel service revenue	13,462
Total revenue	60,208

Timing of revenue recognition is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018
At a point in time	19,048
Over time	41,160
Total revenue	60,208

17 Hotel Operating Expenses

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018	2017
Hotel management fees*	5,269	4,792
Consumption of inventories	5,015	4,745
Supplies	3,266	2,703
Professional fees	2,099	2,066
Utilities	2,223	1,812
Bank and other commissions	1,971	1,704
Taxes other than on income	1,179	418
Repair and maintenance	1,041	830
Contractors' fees	641	674
Security expenses	724	584
Marketing expenses	345	525
Other	1,899	1,126
Total hotel operating expenses	25,672	21,979

* For management of the Hotel operations, the Group entities annually pay management fees to Rezidor Hotels U.K. Limited. Management fees are variable and determined based on operating results of the Hotel.

Professional service fee includes GEL 124 thousand (2017: GEL 132 thousand) - fees incurred for audit and other professional services provided by Auditor/Audit Firm as defined in the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

18 Rent Expense

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018	2017
Tbilisi Hotel rent*	13,189	11,839
Batumi Hotel rent*	3,049	3,031
Total rent expense	16,238	14,870

* Tbilisi and Batumi Hotel Rent include rent expense of the Hotel buildings as well as rent of other premise (e.g. such as parking spaces, beach, etc.).

Hotel rent fees are calculated as a percentage of the total revenues (26.0% and 22.5% for Tbilisi Hotel and Batumi Hotel, respectively) not exceeding 113% of the minimum fees fixed as USD 4,000 thousand and USD 1,200 thousand for Tbilisi Hotel and Batumi Hotels, respectively.

19 Net Finance Income

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	2018	2017
Interest income on bank accounts	184	156
Interest income on issued loans	3,845	6,689
Net foreign exchange gain/(loss)	324	(31)
Finance income	4,353	6,814
Interest expense	(5,274)	(5,116)
Finance costs	(5,274)	(5,116)
Net finance income	(921)	1,698

20 Contingencies and Commitments

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

Commitments and contingencies – Lease. The Group entities are in commercial lease arrangements on Batumi Hotel building with Medea Operating Company LLC and on Tbilisi Hotel building with JSC New Hotel. All leases are operating leases and the leased assets are therefore not recognised on the Group's statement of financial position. Payments made under operating leases are recognised in profit or loss on a straight-line basis over the term of the lease.

The annual lease fee in 2018 was GEL 16,238 thousand (2017: GEL 14,870 thousand). The leases have a life of 49 years with no renewal option included in the contracts.

The future minimum lease payments under non-cancellable operating leases are as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2018	31 December 2017
No later than 1 year	13,918	13,480
Later than 1 year and no later than 5 years	55,674	53,920
Later than 5 years	513,520	506,109
Total	583,112	573,509

21 Financial Risk Management

The risk management function within the Group is carried out in respect of financial risks (credit, market, and liquidity risks), operational risks and legal risks. The primary objectives of the financial risk management function are to establish risk limits, and then ensure that exposure to risks stays within these limits. The operational and legal risk management functions are intended to ensure proper functioning of internal policies and procedures to minimise operational and legal risks.

Credit risk. The Group exposes itself to credit risk, which is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to meet an obligation. Exposure to credit risk arises as a result of the Group's sales of services on credit terms and other transactions with counterparties giving rise to financial assets.

The Group's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the statement of financial position.

Credit risk management. Credit risk is one of the largest risks for the Group's business; management therefore carefully manages its exposure to credit risk.

21 Financial Risk Management (Continued)

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

Limits. The Group structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to counterparties. Limits on the level of credit risk are approved regularly by management. Such risks by counterparties are monitored closely and are subject to a periodic review.

Credit limit are analysed and approved by the Management. In order to monitor exposure to credit risk, regular reports are produced based on a structured analysis focusing on the customer's financial performance. Any significant interaction with customers with deteriorating creditworthiness are reported to and reviewed by Management. The Group's management reviews the performance of counterparties and follows up on past due balances.

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

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

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

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

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

- the borrower is more than 90 days past due on its contractual payments;
- the borrower meets the unlikeliness-to-pay criteria listed below:
 - the borrower is deceased;
 - the borrower is insolvent; and
 - it is becoming likely that the borrower will enter bankruptcy.

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

The Group considers a financial instrument to have experienced an SICR when one or more of the following quantitative, qualitative or backstop criteria have been met:

21 Financial Risk Management (Continued)

For loans issued to legal entities and bonds issued by corporate customers:

- 30 days past due;
- award of risk grade "Special monitoring";
- increase of PD by 2.5 times;

For trade and other receivable and contract assets:

- 30 days past due

The Group has two approaches for ECL measurement: (i) assessment on an individual basis; (ii) assessment on a portfolio basis.

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

When assessment is performed on a portfolio basis, the Group determines the staging of the exposures and measures the loss allowance on a collective basis. The Group analyses its exposures by segments determined on the basis of shared credit risk characteristics, such that exposures within a group have homogeneous or similar risks.

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

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

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

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

In respect of currency risk, Management sets limits on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly. The table below summarises the Group's exposure to foreign currency exchange rate risk at the balance sheet date:

	31 December 2018			31 December 2017		
<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position
Georgian Lari	9,012	(3,068)	5,944	8,188	(1,717)	6,471
US Dollars	84,954	(81,220)	3,734	91,609	(77,835)	13,774
Euros	119	(2)	117	24	-	24
Total	94,086	(84,290)	9,796	99,821	(79,552)	20,269

21 Financial Risk Management (Continued)

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

The following table presents sensitivities of profit and loss and equity to reasonably possible changes in exchange rates applied at the balance sheet date relative to the Group's functional currency, with all other variables held constant:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	At 31 December 2018	At 31 December 2017
US Dollar strengthening by 10%	373	1,377
US Dollar weakening by 10%	(373)	(1,377)

The exposure was calculated only for monetary balances denominated in currencies other than the functional currency of the respective entity of the Group.

Interest rate risk. The Group takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows. The table below summarises the Group's exposure to interest rate risks. The table presents the aggregated amounts of the Group's financial assets and liabilities at carrying amounts, categorised by the earlier of contractual interest repricing or maturity dates.

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Demand and less than 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2018					
Total financial assets	77,845	-	1,815	14,428	94,088
Total financial liabilities	72,369	78	1,238	16,545	90,230
Net interest sensitivity gap at 31 December 2018	5,476	(78)	577	(2,117)	3,858
31 December 2017					
Total financial assets	12,798	87,023	-	-	99,821
Total financial liabilities	25,894	3,634	35,269	14,755	79,552
Net interest sensitivity gap at 31 December 2017	(13,096)	83,389	(35,269)	(14,755)	20,269

Liquidity risk. Liquidity risk arises from the Group's management of working capital and payment of lease fee. It is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they fall due. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group reputation.

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities. The majority of the Group's current liabilities and current assets are due to/from related parties and therefore management believes that this provides the Group with sufficient flexibility with regard to the timing of payments and receipts as required for ensuring adequate liquidity in the business into the future.

The tables below show liabilities at 31 December 2018 and 31 December 2017 by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows. Such undiscounted cash flows differ from the amount included in the consolidated statement of financial position because the consolidated statement of financial position amount is based on discounted cash flows.

21 Financial Risk Management (Continued)

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2018 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Demand and less than 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Financial liabilities					
Trade and other payables	20,956	-	-	-	20,956
Loans and borrowings	51,765	-	-	-	51,765
Finance lease liability	128	78	1,238	16,545	17,989
Operating lease	-	13,918	55,674	513,520	583,112
Total future payments	72,849	13,996	56,912	530,065	673,822

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2017 is as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	Demand and less than 6 months	From 6 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Financial liabilities					
Trade and other payables	22,332	-	-	-	22,332
Loans and borrowings	5,813	5,813	46,504	15,502	73,632
Operating lease	-	13,480	53,920	506,109	573,509
Total future payments	28,145	19,293	100,424	521,611	669,473

22 Management of Capital

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholder, return capital to shareholder or sell assets to reduce debt. The amount of capital that the Group managed as of 31 December 2018 was GEL 31,332 thousand (2017: GEL 31,124 thousand).

23 Fair Value of Financial Instruments

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

Assets and liabilities not measured at fair value but for which fair value is disclosed. Fair values analysed by level in the fair value hierarchy and carrying value of assets and liabilities not measured at fair value are as follows:

23 Fair Value of Financial Instruments (Continued)

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 201				31 December 2017			
	Level 1	Level 2	Level 3	Carrying value	Level 1	Level 2	Level 3	Carrying value
Assets								
- Cash and cash equivalents	11,377	-	-	11,377	11,313	-	-	11,313
- Loans issued	-	-	80,351	80,351	-	-	87,023	87,023
- Trade and other financial receivables	-	-	2,358	2,358	-	-	1,485	1,485
Total financial assets	11,377	-	82,709	94,086	11,313	-	88,508	99,821
Liabilities								
- Borrowings	-	-	51,765	51,765	-	-	56,930	56,930
- Trade and other financial payables	-	-	19,125	19,125	-	-	22,332	22,332
Total financial liabilities	-	-	70,890	70,890	-	-	79,262	79,262

24 Events after the Reporting Period

On 31 January 2019, Georgian Hotel Management LLC and Iveria Center LLC formed a loan agreement with TBC Bank JSC, based on which, the payment liability of Iveria Center LLC to TBC Bank JSC was re-assigned to Georgian Hotel Management LLC. On the other hand, Iveria Center LLC became liable to repay the loan to Georgian Hotel Management LLC.

On 31 January 2019 the Company declared a dividend in the amount of USD 1,600 thousand.

In January 2019, New Hotel JSC fully repaid the loan with the year-end balance of GEL 64,108 thousand to Georgian Hotel Management LLC, and on the other hand, Georgian Hotel Management LLC repaid the loan received from TBC Bank JSC with the year-end balance of GEL 51,765 thousand.

In May 2019, Georgian Hotel Management LLC cancelled an agreement with Iveria Center LLC on the finance lease of a commercial space, where one of the restaurants, managed by Georgian Hotel Management, was located. As a result, the Group had derecognized the respective property and the finance lease liability from its balance sheet.

In April 2019, the shareholding structure of the Company changed and 96% of the ownership of the Company has been transferred to Comodon Holding Limited (Malta). Later, on 22 April 2019, Comodon Holding Limited (Malta) transferred the 96% of the ownership of the Company to its subsidiary SRG Real Estate LLC (Georgia). As a result, the ultimate shareholder of the Company has not changed.

25 Accounting Policies before 1 January 2018

Accounting policies applicable to the comparative period ended 31 December 2017 that were amended by IFRS 9 and IFRS 15, were as follows.

Financial instruments – key measurement terms. Depending on their classification financial instruments are carried at fair value, or amortised cost as described below.

Classification of financial assets. Financial assets have the following categories: (a) loans and receivables; (b) available-for-sale financial assets; (c) financial assets held to maturity and (d) financial assets at fair value through profit or loss. Financial assets at fair value through profit or loss have two sub-categories: (i) assets designated as such upon initial recognition, and (ii) those classified as held for trading.

Loans and receivables are unquoted non-derivative financial assets with fixed or determinable payments other than those that the Group intend to sell in the near term. The Group's loans and receivables comprise of 'trade and other receivables' and 'cash and cash equivalents' in the consolidated statement of financial position.

25 Accounting Policies before 1 January 2018 (Continued)

Classification of financial liabilities. Financial liabilities have the following measurement categories: (a) held for trading which also includes financial derivatives and (b) other financial liabilities. Liabilities held for trading are carried at fair value with changes in value recognised in profit or loss for the year (as finance income or finance costs) in the period in which they arise. Other financial liabilities are carried at amortised cost. The Group's other financial liabilities comprise of 'trade and other payables' and 'borrowings' in the consolidated statement of financial position.

Revenue recognition. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, and represents amounts receivable for goods supplied, stated net of discounts, returns and value added taxes. The Group recognises revenue when the amount of revenue can be reliably measured; when it is probable that future economic benefits will flow to the entity; and when specific criteria have been met for each of the Group's activities, as described below. When the fair value of goods received in a barter transaction cannot be measured reliably, the revenue is measured at the fair value of the goods or service given up.

Georgian Hotel Management Group

Management report – Business Overview 2018

1. The Group's business development, performance and position

Georgian Hotel Management LLC (the “Company”) was incorporated on 9 August 2010 and is domiciled in Georgia. The Company's principal activity is the operation of the Radisson Blu Hotel (the “Tbilisi Hotel”) located in Tbilisi, Georgia. In 2010 the Company entered into a long-term operating lease agreement with New Hotel JSC, entity under common control, and is managed by Rezidor Hotels UK Ltd under an International Management Agreement.

Georgian Hotel Managements 100% subsidiary, Argo Management LLC (together referred to as “the Group”) was incorporated on 30 November 2010 in Georgia. In 2011, the Argo Management LLC entered into a long-term operating lease agreement with Medea Operating Company LLC, an entity under common control, leased a hotel building located in Batumi, Georgia and concluded a management agreement with Rezidor Hotels U.K. Limited, which is responsible for daily operation of the hotel under the brand “Radisson Blu Batumi” (the “Batumi Hotel”). The hotel has been operating since July 2011.

In 2018 the Group recorded revenues of GEL 60,208 thousand, which is approximately 10% higher compared to 2017 year revenue of GEL 54,574 thousand. The growth is mostly due to the general increase in tourism in Georgia. Considering the nature of the business, 62% of total revenue comes from rooms and conference hall rental, 32% from sales of food and beverages and remaining 6% is other revenue. Profit for the financial year 2018 amounted to GEL 3,256 thousand and for 2017 -GEL 6,565 thousand.

2. Group's future development plans

In 2019 the Group will be mainly focused on increasing the sales and improvement of operating figures. Considering the nature of the business, no specific development plans are in place besides the general growth.

3. Review of the research and development performed by the Group

In 2018 the Group was not engaged in any research and development activities.

4. Information on the branches of a Group

The Group does not have any branches.

5. Key financial and non-financial indicators

The analyses of key financial indicator are the following:

	<i>GEL 000'</i>	2018	2017	Explanation of progress
1	Revenue	60,208	54,574	General increase in tourism industry in the region
2	Results from Operating activities	4,177	4,867	
3	Operating profit %	5%	9%	
4	REVPAR**	224	199	
5	AHR***	330	302	

Earnings before interest, tax, depreciation and amortisation ** Revenue per available rooms * Average house rate*

The analyses of key non-financial indicator are the following:

	2018	2017
Occupancy %	67%	63%

(i) *Relationship with employees.* The number of staff in the Group is in the range of 350-370. The Group has a well-structured recruitment policy and only candidates with relevant qualification, experience and skills are recruited by the Group.

(ii) *Relationship with suppliers and customers.* The Group has established strong professional relationship with customers by demonstrating customer care, loyalty and quality service.

(iii) *Relationship with tax authority.* Tax accounting system of the Group is well managed. The accounting department of the Group is staffed with employees with lasting experience regarding tax legislation, which regularly attend various tax related trainings held by top audit companies in Georgia, to be on track of changes in the tax legislation affecting the Group.

6. Detailed information on the acquisition of its own shares

In 2018 no acquisition of own shares were made by the Group.

7. Additional explanations of amounts given in the annual financial statements

- The leading position on the market and strong financial performance of the Group is driven by several important factors:
 - *Service and customer satisfaction* – as already mentioned, the management of the Group pays sufficient attention to the qualification of employees, which are well trained professionals;
 - *Management of the Hotels* – management of the Hotels has sufficient experience of working in the industry and they are 100% involved in day-to-day business, which enables to be on track of changes in the business and stay flexible to the changes;
 - *Brand strength and reputation* – the Group has managed to maintain a strong brand name on the Georgian market, which is perceived to synonym of quality, professionalism and due care.
- Hotel rent fees are calculated as a percentage of the total revenues (26.0% and 22.5% for Tbilisi Hotel and Batumi Hotel respectively) not exceeding 113% of the minimum fees fixed as USD 4,000 thousand and USD 1,200 thousand for Tbilisi Hotel and Batumi Hotels, respectively. In year 2018 according to above mentioned rent agreement between Argo management LLC and Medea Operating Company LLC, no variable rent is applicable in 2018. As for Georgian Hotel Management LLC and JSC New Hotel, variable fee was applicable and was calculated accordingly.
- For management of the Hotel operations, the Group entities annually pay management fees to Rezidor Hotels U.K. Limited. Management fees are variable and determined based on operating results of the Hotel. In 2018 management fees amounted to GEL 5,269 thousand.

8. Review of the Group's credit, market, liquidity and cash flow risks and mechanisms for their management

Credit risk. The majority of the Group's sales are made on cash, before the service delivery to customer; consequently, the Group has no issues with the collection of receivables.

Liquidity risk. Liquidity risk arises from the Group's management of working capital and payment of lease fee. It is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they fall due. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have

sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group reputation.

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities. The majority of the Group's current liabilities and current assets are due to/from related parties and therefore management believes that this provides the Group with sufficient flexibility with regard to the timing of payments and receipts as required for ensuring adequate liquidity in the business into the future.

Considering the nature of the business, there are no delays in collection of receivables.

9. Major risks and uncertainties, enterprise goal and policy with respect to financial risk management

The key risks and uncertainties are related to the followings:

Currency risk. Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates.

The Group has exposure to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows. In respect of currency risk, Management sets limits on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly.

Political risks. Unstable political environment could negatively impact the demand for products, revenues and profitability. The management closely monitors the development of political environment, to predict the potential development and potential threats to act correspondingly.

Guest behaviour. Lawsuits from people who are injured or damage to guestrooms can represent a big risk to the hotel business. The Hotels has internal controls in place to handle guest destruction and ensure travellers safety during their stay.

Data privacy risk. Hotel collects a lot of information about their guests (names, addresses, credit card info, etc.), which makes hotel business popular targets among cyber criminals and hackers. The Group entities use digital system to automate tasks and manage their data, which makes the potential risk of hacking the system to minimum.

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

Interest rate risk. The Group takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows.

Levan Gachechiladze
Director

„ჯორჯია ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2018 წლის 31 დეკემბერი

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1	ჯგუფი და მისი ოპერაციები.....	5
2	მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა	5
3	კრიტიკული სააღრიცხვო პროგნოზები და შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას	16
4	ახალი ან შესწორებული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების გამოყენება	17
5	ახალი სააღრიცხვო განმარტებები.....	18
6	ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	22
7	ძირითადი საშუალებები	23
8	გაცემული სესხები	24
9	მარაგები	26
10	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	26
11	ფული და ფულის ეკვივალენტები	29
12	საწესდებო და დამატებითი კაპიტალი	29
13	აღებული სესხები	29
14	სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	30
15	ფინანსური იჯარის ვალდებულება.....	31
16	შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან	31
სხვადასხვა გეოგრაფიულ ლოკაციებზე მიღებული შემოსავალი იყო:.....		31
17	სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები	32
18	ქირის ხარჯი	32
19	წმინდა ფინანსური შემოსავალი.....	33
20	პირობითი ვალდებულებები.....	33
21	ფინანსური რისკის მართვა.....	33
22	კაპიტალის მართვა	38
23	ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება.....	38
24	მოვლენები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ.....	39
25	სააღრიცხვო პოლიტიკები 2018 წლის 1 იანვრამდე	39

სხვა ინფორმაცია - მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2018

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფის“ მენეჯმენტს

ჩვენი დასკვნა

ჩვენი აზრით, „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება („ფინანსური ანგარიშგება“) ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ („კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი საქმიანობის კონსოლიდირებულ შედეგებსა და ფულადი სახსრების კონსოლიდირებულ მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

რა შემოწმდა

ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- ამ თარიღით დასრულებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა მთლიანი შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას;
- ამ თარიღით დასრულებული წლის კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას;
- ამ თარიღით დასრულებული წლის ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას; და
- ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებს, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების ჩათვლით.

დასკვნის საფუძველი

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

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

დამოუკიდებლობა

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

სხვა ინფორმაცია

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

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

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენს პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობის ანგარიშის გაცნობას და ამ პროცესში, იმის დადგენას, ხომ არ არის არსებითი შეუსაბამობა მმართველობის ანგარიშსა და ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის დროს მოპოვებულ ინფორმაციას შორის, ან ხომ არ არის იგი სხვაგვარად არსებითი შეცდომების შემცველი.

გარდა ამისა, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით ჩვენ მოვალენი ვართ, გამოვცეთ დასკვნა იმის თაობაზე, თუ რამდენად შეესაბამება მმართველობის ანგარიშის გარკვეული თავები მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და შეიცავს თუ არა მმართველობის ანგარიშში ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას.

თუ, ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე, დავასკვნით, რომ მენეჯმენტის ანგარიშში მოცემულია არსებითად მცდარი ინფორმაცია, ჩვენ მოვალენი ვართ, განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ. ამ თვალსაზრისით, ჩვენ განსაცხადებელი არაფერი გვაქვს.

ჩვენი აუდიტის პროცესში ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით, ყველა მნიშვნელოვანი კუთხით:

- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების ფინანსური წლის მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას; და
- მმართველობის ანგარიშში მოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია. დოკუმენტი შეესაბამება სხვა შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს.

ხელმძღვანელობისა და ფინანსურ ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

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

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

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

აუდიტორის მოვალეობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძვლიანი რწმენა, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორული დასკვნა, რომელიც ჩვენი თვალსაზრისის გამოხატველი იქნება. საფუძვლიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენაა, მაგრამ, ამავდროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ, როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

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

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

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

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

2019 წლის 26 ივნისი
თბილისი, საქართველო

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

ათასობით ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7	23,787	6,909
არამატერიალური აქტივები		638	568
გაცემული სესხები	8	16,243	-
გრძელვადიან აქტივებზე გადახდილი ავანსები		-	93
სულ გრძელვადიანი აქტივები		40,668	7,570
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	9	2,446	2,295
გაცემული სესხები	8	64,108	87,023
წინასწარ გადახდილი მიმდინარე მოგების გადასახადი		-	874
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	3,443	2,514
ფული და ფულის ეკვივალენტები	11	11,377	11,313
სულ მიმდინარე აქტივები		81,374	104,019
სულ აქტივები		122,042	111,589
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	12	7,704	7,704
გაუნაწილებელი მოგება		23,628	23,420
სულ კაპიტალი		31,332	31,124
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
აღებული სესხები	13	-	49,959
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	15	17,783	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		17,783	49,959
მიმდინარე ვალდებულებები			
აღებული სესხები	13	51,765	7,261
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	15	206	-
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	14	20,956	23,245
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		72,927	30,506
სულ ვალდებულებები		90,710	80,465
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		122,042	111,589

მენეჯმენტის მიერ გამოსაშვებად დამტკიცებული და ხელმოწერილია 2019 წლის 26 ივნისს:

ლევან გაჩეჩილაძე
გენერალური დირექტორი

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	შენიშვნა	2018	2017
სასტუმროების მომსახურებით მიღებული შემოსავლები	16	60,208	54,574
სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები	17	(25,672)	(21,979)
ქირის ხარჯი	18	(16,238)	(14,870)
ხელფასები და სხვა ბენეფიტები		(11,041)	(10,274)
ცვეთა და ამორტიზაცია	7	(3,080)	(2,584)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული შედეგები		4,177	4,867
ფინანსური შემოსავალი	19	4,353	6,814
ფინანსური ხარჯები	19	(5,274)	(5,116)
მოგება მოგების გადასახადამდე		3,256	6,565
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლიური მოგება		3,256	6,565
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		3,256	6,565

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“
კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასობით ქართულ ლარში	საწყესდებო კაპიტალი	გადაუხდელო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 1 იანვარი 2017	14,730	(7,026)	16,855	24,559
სულ წლის სრული შემოსავალი	(7,026)	7,026	-	-
აქციონერებზე გაცემული დივიდენდები	-	-	6,565	6,565
ნაშთი 31 დეკემბერი 2017	7,704	-	23,420	31,124
ფასს 9-ის გამოყენება - მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების გადაფასება, გადასახადის გარეშე	-	-	(1,141)	(1,141)
ნაშთი 1 იანვარი 2018	7,704	-	22,279	29,983
სულ წლის სრული შემოსავალი	-	-	3,256	3,256
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(1,907)	(1,907)
ნაშთი 31 დეკემბერი 2018	7,704	-	23,628	31,332

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

ათასობით ქართულ ლარში	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადამდე		3,256	6,565
კორექტირება:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	7	3,080	2,584
უიმედო ვალების რეზერვის დარიცხვა	10	43	23
ფინანსური შემოსავალი, წმინდა	19	921	(1,698)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		7,300	7,474
ზრდა მარაგებში		(150)	(341)
კლება სავაჭრო მოთხოვნებში		(977)	(1,013)
ზრდა სავაჭრო და სხვა გადასახდელებში		10,352	11,677
ფულადი ნაკადები ოპერაციებიდან მოგების გადასახადამდე და გადახდილ პროცენტამდე		16,525	17,797
გადახდილი მოგების გადასახადი		(334)	-
გადახდილი პროცენტი		(4,795)	(5,123)
წმინდა ფულადი ნაკადების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		11,396	12,674
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	8	264	(1,780)
გაცემული სესხების დაფარვა დაკავშირებული მხარეების მიერ	8	(264)	1,780
გაცემულ სესხებზე მიღებული პროცენტი	8	54	156
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	7	(2,253)	(1,303)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(186)	(293)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ნაღდი ფული, წმინდა		(2,385)	(1,440)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გადახდილი დივიდენდები	12	(1,907)	-
აღებული სესხების დაფარვა	13	(6,822)	(6,435)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული ნაღდი ფული, წმინდა		(8,729)	(6,435)
წმინდა ზრდა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში		282	4,799
ფული და ფულის ეკვივალენტები 1 იანვარი	11	11,313	6,170
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე		(218)	344
ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბერი	11	11,377	11,313

1 ჯგუფი და მისი ოპერაციები

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

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, კომპანიისა და მისი 100%-იანი შვილობილი კომპანიის, შპს „არგო მენეჯმენტისათვის“ (ერთობლივად „ჯგუფი“).

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

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

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

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი იყო „სილქ როუდ გრუპი“ (მალტა), ხოლო საბოლოო მაკონტროლებელი პირი - ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილი.

2 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მიმოხილვა

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ისტორიული ღირებულებების საფუძველზე, ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებით თავდაპირველი აღიარების შემდგომი ცვლილების გათვალისწინებით. ქვემოთ ჩამოთვლილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები, რომლებიც თანმიმდევრულად ვრცელდება ყველა წარმოდგენილ პერიოდზე, გარდა საგანგებოდ აღნიშნულისა.

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანია არის ინვესტირების ობიექტი, სტრუქტურირებული პირების ჩათვლით, რომელთაც ჯგუფი აკონტროლებს, ვინაიდან ჯგუფს (1) აქვს იმის ძალაუფლება, რომ წარმართოს ინვესტირების ობიექტის ის საქმიანობა, რომელიც მნიშვნელოვან ზეგავლენას ახდენს მის უკუგებაზე; (2) აქვს უფლებები ან მასზე მოქმედებს ინვესტირების ობიექტში მისი ჩართულობის შედეგად წარმოშობილი ცვლად უკუგებაზე; და (3) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს მის ხელთ არსებული ძალაუფლება ინვესტორის უკუგებაზე ზეგავლენის მოხდენის

მიზნით. იმის დასადგენად, ფლობს თუ არა ჯგუფი ძალაუფლებას სხვა პირზე, მხედველობაში მიიღება არსებითი ხასიათის უფლებების, მათ შორის, არსებითი პოტენციური ხმის უფლებების არსებობა და მათი ეფექტი.

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

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

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

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

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

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

ფინანსური ინსტრუმენტები - ძირითადი სააღრიცხვო ტერმინები. სამართლიანი ღირებულება არის ის ფასი, რასაც მიიღებდა აქტივის მფლობელი აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდიდა ვალდებულების

მფლობელი ვალდებულების სხვა მხარეზე გადასატანად, ჩვეულებრივი ტრანზაქციისას საბაზრო მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღის დროს. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიურ ბაზარზე მოქმედი ფასი. აქტიურია ბაზარი, რომელზეც აქტივზე ან ვალდებულებაზე ტრანზაქციები ტარდება საკმარისი სიხშირითა და მოცულობით, რომ საფასო ინფორმაცია რეგულარულად იქნას მიღებული.

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

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

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

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

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

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის მეთოდი, რომლითაც საპროცენტო შემოსავალი ან საპროცენტო ხარჯი ნაწილდება შესაბამის პერიოდზე საბალანსო ღირებულებაზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) მიღების მიზნით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის ის განაკვეთი, რომლითაც ზუსტად ხდება საპროგნოზო მომავალი ფულადი გადახდების (გარდა მომავალი საკრედიტო დანაკარგებისა) დისკონტირება ფინანსური ინსტრუმენტის სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში ან უფრო მოკლე ვადაში ამ ინსტრუმენტის თავდაპირველი აღიარებისას დაფიქსირებულ მთლიან საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ახდენს ცვლადპროცენტიანი ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადების

დისკონტირებას პროცენტის ხელახალი გამოთვლის შემდეგ თარიღამდე გარდა პრემიისა და ფასდათმობისა, რომელიც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტში დაფიქსირებულ ცვლად განაკვეთზე ან სხვა ცვლადებისა, რომლებიც არ რეგულირდება საბაზრო განაკვეთებამდე. ამგვარი პრემიები და ფასდათმობები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთელი სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშებაში შედის სახელშეკრულებო მხარეების მიერ გადახდილი ან მიღებული ყველა საკომისიო, რაც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს. თავდაპირველი აღიარებისას კრედიტ-გაუარესებული შესყიდული ან წარმოშობილი აქტივების შემთხვევაში, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირდება საკრედიტო რისკით, ანუ სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად, გამოიანგარიშება საწყისი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე.

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

ფინანსური აქტივები - კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს ყოფს შეფასების შემდეგ კატეგორიებად: მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული და ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული.

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

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

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

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

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

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

შეფასება ფასდება გაუფასურების სამეტაპიანი მოდელით, რომელიც საწყისი აღიარების შემდეგ საკრედიტო ხარისხის ცვლილებას აფასებს. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც საწყისი აღიარებისას კრედიტგაუარესებული არაა, კლასიფიცირდება 1-ელ ეტაპში. ამ ეტაპის ფინანსური აქტივების მსზ ფასდება არსებობის მანძილზე მსზ-ის იმ ნაწილის ტოლი ოდენობით, რაც წარმოიშობა მომდევნო 12 თვის მანძილზე, ან - საკონტრაქტო ვადის გასვლამდე თუ ეს პერიოდი უფრო მოკლეა - შესაძლო დეფოლტის მოვლენებით (12-თვიანი მსზ). თუ ჯგუფის შეფასებით საწყისი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა საკრედიტო რისკის საგრძნობ ზრდას (სრსზ), აქტივი გადადის მე-2 ეტაპში და მსზ ფასდება არსებობის მანძილზე მსზ-ის საფუძველზე, ანუ საკონტრაქტო ვადის გასვლამდე, მაგრამ მოსალოდნელი წინასწარი გადახდების გათვალისწინებით, თუ ასეთი არსებობს (მსზ არსებობის მანძილზე). თუ ჯგუფმა დაადგინა, რომ ფინანსური აქტივი კრედიტგაუარესებულია, აქტივი გადადის მე-3 ეტაპში და მისი მსზ ფასდება როგორც მსზ არსებობის მანძილზე.

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

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

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც ხდება აქტივების გამოსყიდვა ან აქტივებიდან მომდინარე ფულადი ნაკადები წყდება ან (ბ) ჯგუფი აქტივებიდან მომდინარე ფულად ნაკადებზე უფლებებს გადასცემს სხვა პირს ან აფორმებს კვალიფიციურ შუალედურ გარიგებას და ამავდროულად (1) ასევე გადასცემს აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკს ან სარგებელს ან (2) არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკს ან სარგებელს, მაგრამ არც

კონსტროლს ინარჩუნებს. კონტროლი შენარჩუნებულია, თუ კონტრაგენტს არ აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მთლიანი აქტივი მიჰყიდოს მესამე დაუკავშირებელ მხარეს გაყიდვის გარიგებაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

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

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

ისეთ სიტუაციაში, სადაც რესტრუქტურირება გამოწვეულია კონტრაგენტის ფინანსური სირთულეებით და მისი უუნარობით, გააკეთოს თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდები, ჯგუფი ერთმანეთს ადარებს საწყის და კორექტირებულ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს და აფასებს, ხომ არ განიცადა აქტივის რისკებმა და სარგებელმა არსებითად ცვლილება კონტრაქტის მოდიფიცირების შედეგად. თუ რისკები და სარგებელი არ შეცვლილა, მოდიფიცირებული აქტივი არ ითვლება თავდაპირველისგან არსებითად განსხვავებულად და მოდიფიცირება აღიარების შეწყვეტას არ იწვევს. ჯგუფი გადაიანგარიშებს მთლიან საბალანსო ღირებულებას მოდიფიცირებული სახელმწიფოებო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით (ან - შესყიდული ან წარმოშობილი კრედიტგაუარესებული აქტივებისათვის - კრედიტზე კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით) და მოდიფიკაციის მოგებას ან ზარალს მოგებაში ან ზარალში ასახავს.

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

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

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

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

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

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

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

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

სასარგებლო მოხმარების ვადა, წელი

შენობა-ნაგებობები	20
მანქანა-დანადგარები, ავეჯი და	
აქსესუარები	5
იჯარით აღებული ქონების გაუმჯობესება	7

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

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

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

სასრული სასარგებლო მოხმარების ვადის ამორტიზაციის პერიოდი და ამორტიზაციის მეთოდი გადაიხედება სულ მცირე ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ამორტიზაციის პერიოდის ან მეთოდის შეცვლა ხდება, როდესაც არის ცვლილება მოსალოდნელ სასარგებლო მოხმარების ვადაში ან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ სქემაში და განიხილება როგორც ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებებში. სასრული მოხმარების ვადის მქონე არამატერიალურ აქტივებზე ამორტიზაციის ხარჯი აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯების ნაწილად, რაც არამატერიალური აქტივების ფუნქციის შესაბამისია.

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

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

2017 წლის 1 იანვრამდე მოგების გადასახადის ხარჯი/(სარგებელი) მოიცავდა მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადებს და აღიარებოდა წლის მოგებაში ან ზარალში გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მისი აღიარება ხდებოდა სხვა სრულ შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში, რადგან ის დაკავშირებული იყო იმავე ან სხვა პერიოდში სხვა სრულ შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში აღიარებულ ტრანზაქციებთან.

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

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

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

გადატანილი საგადასახადო აქტივი და ვალდებულებები ურთიერთჩაითვლებოდა, როდესაც არსებობდა სამართლებრივად აღსრულებადი უფლება, პირს მიმდინარე საგადასახადო აქტივი მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებიდან გამოექვითა, ხოლო გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულებები დაკავშირებული იყო ისეთ მოგების გადასახადთან, რომელსაც არიცხავდა ერთი და იგივე საგადასახადო ორგანო ერთსა და იმავე დასაბეგრ ერთეულს ან სხვადასხვა დასაბეგრ ერთეულებს, თუ არსებობდა განზრახვა, რომ მომხდარიყო ურთიერთჩაითვლა.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ დაამტკიცა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ცვლილება, რომლის მიხედვით, კომპანიებს (გარდა ბანკების, საკრედიტო კავშირების, სადაზღვევო კომპანიების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) აღარ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ მიღებულ მოგებაზე, თუ ეს მოგება არ განაწილდა ან ჩაითვალა განაწილებულად დივიდენდის სახით.

მოგების 15%-იანი გადასახადი ერიცხება მთლიან ღირებულებას (ანუ წმინდა დივიდენდები გაიზრდება 5%-იანი საშემოსავლო გადასახადით, თუ ეს მართებულია და გაიყოფა 0.85-ზე) ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდების გადახდის მომენტში. 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ მიღებული მოგებიდან რეზიდენტი იურიდიული პირებზე გაცემული დივიდენდები გადასახადისგან თავისუფალია.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილ მოგებაზე გაცემული დივიდენდების შემთხვევაში მოგების გადასახადი აგრეთვე ერიცხება მთლიან ღირებულებას, რომელსაც გამოკლებული აქვს შესაბამისი საგადასახადო ფასდაკლება, რომელიც გამოითვლება როგორც

გამოცხადებული და დასაბეგრ მოგებაზე გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე პერიოდის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გადასახდელ დივიდენდებზე. თუმცა, საგადასახადო ფასდაკლების ოდენობამ არ უნდა გადააჭარბოს დივიდენდების განაწილებაზე დარიცხულ მოგების გადასახადს.

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

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

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

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

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

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში და ბანკებში მოთხოვნამდე განთავსებულ დეპოზიტებს სამ თვეზე ნაკლები თავდაპირველი ვადიანობით. ფული და ფულის ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (1) ხდება შემოწმება, თუ ისინი არ შედის ისეთ საკონტრაქტო პირობებში, რომლებიც ითვალისწინებს ამ ტესტის გამოყენებას, თუნდაც კანონმდებლობით განსაზღვრული იყოს მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ფლობა და ეს ფულადი ნაკადები

აკმაყოფილებს SPPI ტესტს; და (2) არ მომხდარა მათი აღრიცხვა მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით. მხოლოდ კანონმდებლობით განსაზღვრული მოთხოვნები, მაგალითად, ზოგიერთ ქვეყანაში მოქმედი რესტრუქტურირების კანონმდებლობა, შემდგომში შეცვლილ SPPI-ზე ზეგავლენას არ ახდენს. შეზღუდული ნაშთები ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის არ შედის. ის ნაშთები, რომელთა კონვერტაცია ან ვალდებულების დასაფარად გამოყენება არ შეიძლება საანგარიშგებო პერიოდიდან სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში, შედის სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

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

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

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

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

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

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

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ეროვნული ზანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი იყო აშშ დოლარი (“USD”) 1 = 2.6766 ლარი და ევრო (“EUR”) 1 = 3.0701 ლარი (31 დეკემბერი 2017: USD 1 = 2.5922 ლარი და EUR 1 = 3,1044 ლარი). 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის საშუალო გაცვლითი კურსი იყო USD 1 = 2.5345 ლარი და EUR 1 = 2.9913 ლარი (2017: USD 1 = 2.5086 ლარი და EUR 1 = 2.8322 ლარი). ამჟამად ქართული ლარი საქართველოს გარეთ უმეტეს ქვეყანაში თავისუფლად არ კონვერტირდება.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ვალდებულებებისა და ხარჯების რეზერვები. ვალდებულებებისა და ხარჯების რეზერვები არის არაფინანსური ვალდებულებები განუსაზღვრელი ვადითა და ოდენობით. ისინი ირიცხება, როდესაც კომპანიას უჩნდება მიმდინარე ვალდებულება (სამართლებრივი ან კონსტრუქციული) წარსული ხდომილების გამო, სავარაუდოა, რომ ჯგუფს მოეთხოვება ამ ვალდებულების დაფარვა და ვალდებულების ოდენობის სარწმუნოდ გაზომვა შესაძლებელია.

რეზერვები აისახება ვალდებულების დასაფარად სავარაუდოდ საჭირო ხარჯების მიმდინარე ღირებულებით, გადასახადამდე განაკვეთით, რომელშიც ასახულია ფულის ღირებულება დროში ბაზრის შეფასებით და ვალდებულებისათვის დამახასიათებელი რისკები. რეზერვის ზრდა დროის გასვლის გამო აღიარდება როგორც საპროცენტო ხარჯი.

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

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

3 კრიტიკული სააღრიცხვო პროგნოზები და შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

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

საოპერაციო იჯარის ვალდებულებები. ჯგუფი კომერციული იჯარის გარიგებებშია შესული დაკავშირებულ მხარეებთან თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების შენობებთან დაკავშირებით. ამ გარიგებების პირობების შეფასების საფუძველზე, ჯგუფმა დაადგინა, რომ თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების მფლობელებს მთელი ის რისკი და სარგებელი ეკისრებათ, რაც ამ ქონების ფლობასთანაა დაკავშირებული და, ამდენად, ყველა ეს იჯარა შეიძლება განხილულ იქნეს საოპერაციო იჯარად (შენიშვნა #20).

აქტივების გაუფასურება და რეზერვების აღრიცხვა. თითოეულ საანგარიშო დღეს ჯგუფი აფასებს, ხომ არ არის იმის ნიშნები, რომ ჯგუფის აქტივების აღდგენადი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას ჩამოუვარდება. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა მხედველობაში მიიღო ყველა შიდა და გარე ფაქტორი და დაასკვნა, რომ გაუფასურების ნიშნები არ არსებობს და, ამდენად, ჯგუფის არაფინანსური აქტივები გაუფასურებაზე არ შემოწმებულია.

დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების საწყისი აღიარება. ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ჯგუფი ტრანზაქციებს ახორციელებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ბასს 39-ის მოთხოვნებით, ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარება უნდა მოხდეს მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. იმის დასადგენად, ეს ტრანზაქციები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით ხორციელდება თუ არა, თუ მათი აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოიყენება შეფასება. შეფასება ეფუძნება დაუკავშირებელ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების ფასისა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთების ანალიზს. დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების პირობები განმარტებულია შენიშვნაში # .

მსზ-ის შეფასება. მსზ-ის შეფასება მნიშვნელოვანი შეფასებაა, რომელიც მოიცავს განსაზღვრის მეთოდოლოგიას, მოდელსა და მონაცემებს. მსზ-ის განსაზღვრის მეთოდოლოგიის დეტალები ახსნილია შენიშვნაში #21. საკრედიტო ზარალის რეზერვზე დიდ ზეგავლენას ახდენს შემდეგი კომპონენტები: დეფოლტის განსაზღვრება, საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა (სრსზ), დეფოლტის ალბათობა (და), რისკგამოვლინება დეფოლტისას (რგდ) და ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (ზდმ), ასევე მაკროეკონომიკური სცენარების მოდელები. ჯგუფი რეგულარულად აფასებს და ამოწმებს მოდელებს და შესატან მონაცემებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალსა და რეალურ საკრედიტო ზარალს შორის სხვაობების შემცირების მიზნით. მსზ-ის შესაფასებლად ჯგუფმა გამოიყენა არგუმენტირებული საპროგნოზო ინფორმაცია, კერძოდ, თავისი მაკროეკონომიკური პროგნოზირების მოდელის შედეგი. მსზ დონესთან დაკავშირებული ყველაზე მნიშვნელოვანი საპროგნოზო დაშვებები და მათთვის მინიჭებული კოეფიციენტებია ვალუტის გაცვლის კურსი და მშპ ზრდის განაკვეთი.

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

საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა (სრსზ). იმის დასადგენად, მოხდა თუ არა საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა, ჯგუფი ერთმანეთს უდარებს, ერთი მხრივ, ფინანსური ინსტრუმენტის არსებობის მანძილზე შესაძლო დეფოლტის რისკს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, და მეორე მხრივ, დეფოლტის რისკს საწყისი აღიარების თარიღისათვის. შეფასებისას მხედველობაში მიიღება საკრედიტო რისკის ფარდობითი ზრდა და არა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საკრედიტო რისკის კონკრეტული დონე. ჯგუფი მხედველობაში იღებს ზედმეტი ხარჯისა და ძალისხმევის გარეშე

ხელმისაწვდომ მთელ სათანადო და არგუმენტირებულ საპროგნოზო ინფორმაციას, რომელიც მოიცავს მთელ რიგ ფაქტორებს, მათ შორის, კონკრეტული კლიენტების პორტფოლიოების ქცევით ასპექტებს. ჯგუფი გამოავლენს საკრედიტო რისკის ზრდის ქცევით ინდიკატორებს გადახდისუნარიანობის დადგომამდე და შესაბამისი საპროგნოზო ინფორმაცია შეაქვს ცალკეული ინსტრუმენტის საკრედიტო რისკის შეფასებაში.

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

4 ახალი ან შესწორებული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების გამოყენება

ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტების“ გამოყენება. ჯგუფმა ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ 2018 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. მან არჩია, არ გადაეფასებინა შესადარისი ინფორმაცია და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების კორექტირება აღიარა სტანდარტების საწყისი გამოყენების თარიღის, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მოცემულ საწყის გაუნაწილებელ მოგებაში. შესაბამისად, ფასს 7 „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებები“ სტანდარტის რედაქტირებული მოთხოვნები მხოლოდ მიმდინარე პერიოდზე გავრცელდა. შესადარი პერიოდის განმარტებები იგივეა, რაც წინა წელს გაკეთდა.

მიმდინარე პერიოდში გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები აღწერილია შენიშვნაში #2. 2018 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკები, რომლებიც შედარებულ ინფორმაციაზე ვრცელდება განმარტებულია შენიშვნაში #25.

მანამდე ბასს 39-ის თანახმად შეფასებული ფინანსური აქტივები და ფასს 9-ის მიღებით დადგენილი თანხები 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მნიშვნელოვნად ერთმანეთისგან არ განსხვავდება, რადგან მსზ-ის ახალი მოდელი ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ზეგავლენას არ ახდენს.

	შეფასების კატეგორია		საბალანსო ღირებულება ბასს 39-ით - 31 დეკემბერი 2017	ფასს 9-ის გამოყენების ეფექტი		საბალანსო ღირებულება ფასს 9-ით - 1 იანვარი 2018
	ბასს 39	ფასს 9		გადაფასება		
				მსზ	სხვა	
ქართულ ლარში						
ფული და ფულის ეკვივალენტები	სესხები და მოთხოვნები:	აღ	11,313	-	-	11,313
სხვა ფინანსური აქტივები						
- გაცემული სესხები	სესხები და მოთხოვნები:	აღ	87,023	(1,140)	-	85,883
სულ სხვა ფინანსური აქტივები			87,023	(1,140)	-	85,883
სულ ფინანსური აქტივები			98,336	(1,140)	-	97,196

ფული და ფულის ეკვივალენტები

როგორც ეს შენიშვნაში #11 არის განმარტებული, სტანდარტის მიღების თარიღში ფულისა და ფულის ეკვივალენტების ყველა კლასი ბასს 39-ის სესხებისა და მოთხოვნების შეფასების კატეგორიიდან გადაკლასიფიცირდა ფასს 9-ის კატეგორიაში - ალ (ამორტიზებული ღირებულება). ფულისა და ფულის ეკვივალენტების, ისევე, როგორც სავაჭრო მოთხოვნების ბალანსების მსზ უმნიშვნელო იყო.

2017 წლის 31 დეკემბრის გაუფასურების ზარალის რეზერვისა და 2018 წლის 1 იანვრის საკრედიტო ზარალის რეზერვის შეჯამება. შემდეგ ცხრილში შეჯამებულია წინა პერიოდის გაუფასურების

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

რეზერვის საბოლოო ნაშთი (ბასს 39-ის გაწეული ზარალის მოდელით) და ახალი საკრედიტო ზარალის რეზერვი (2018 წლის 1 იანვარს ფასს-ის მოსალოდნელი ზარალის მოდელით):

ათასობით ქართულ ლარში	ზარალი ბასს 39-ით ან ბასს 37-ით - 31 დეკემბერი 2017	გაწეულიდან მოსალოდნელ ზარალში წინასწარი გადაფასების ეფექტი	საკრედიტო ზარალის რეზერვი ფასს 9-ით - 1 იანვარი 2018
სესხებისა და მოთხოვნების შეფასების კატეგორია			
- სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	84	-	84
- გაცემული სესხები	-	1,140	1,140

2017 წლის 31 დეკემბერს ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულება აღრიცხული იყო ამორტიზებული ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციასა და შეფასებაში ცვლილება არ მომხდარა.

ფასს 15 „შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ სტანდარტის გამოყენება. ჯგუფმა ფასს 15-ზე გადასვლის გამარტივებული მეთოდი გამოიყენა და არჩია, ამ მეთოდისათვის ხელმისაწვდომი პრაქტიკული საშუალება გამოეყენებინა. 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით და 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის ფასს 15-ზე გადასვლას მნიშვნელოვანი ეფექტი არ ჰქონია.

2018 წლის 1 იანვრიდან ჯგუფისათვის ძალაში შევიდა შემდეგი რედაქტირებული სტანდარტები. თუმცა, მათ ჯგუფზე მნიშვნელოვანი ეფექტი არ ჰქონია:

- ფასს 2 „აქციებზე დაფუძნებული გადახდა“ სტანდარტის შესწორება (გამოიცა 2016 წლის 20 ივნისს და ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის);
- შესწორება ფასს 4 - „ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ სტანდარტების გამოყენება ფასს 4 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ სტანდარტთან ერთად“ (გამოიცა 2016 წლის 12 სექტემბერს და, მიდგომის გათვალისწინებით, ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის ისეთი პირებისათვის, რომლებმაც გადაწყვიტეს, გამოიყენონ დროებითი შეღავათის ოფცია, ან მაშინ, როდესაც პირი პირველად იყენებს ფასს 9-ს, ისეთი პირებისათვის, რომლებიც გადაფარვის მიდგომას იყენებენ).
- ფასს წლიური რედაქტირების 2014-2016 წლების ციკლის ფასს 1 და ბასს 28 (გამოიცა 2016 წლის 8 დეკემბერს და ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).
- ფასს 22 - „სავალუტო ოპერაციები და საავანსო ანაზღაურება“ (გამოიცა 2016 წლის 8 დეკემბერს და ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).
- ბასს 40 (შესწორება) - „საინვესტიციო ქონების გადაცემა“ (გამოიცა 2016 წლის 8 დეკემბერს და ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

5 ახალი სააღრიცხვო განმარტებები

ჯგუფს ნაადრევად არ გამოუყენებია რამდენიმე ახალი და სტანდარტი, რომელიც გამოიცა და ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის.

აქტივების გაყიდვა ან შეწირვა ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის - შესწორება ფასს 10-სა და ბასს 28-ში (გამოიცა 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია სტანდარტების საბჭოს მიერ განსაზღვრულ დღეს ან მას შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). აღნიშნული შესწორებები მიმართულია ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის არსებული შეუსაბამობის აღმოფხვრაზე ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვას ან შეწირვასთან დაკავშირებით. შესწორების მთავარი შედეგი ისაა, რომ მოგება ან ზარალი მთლიანად აღიარდება მაშინ, როდესაც ტრანზაქცია ბიზნესს მოიცავს. მოგების ან ზარალის ნაწილობრივ

აღიარებდა ხდება მაშინ, როდესაც ტრანზაქცია მოიცავს ისეთ აქტივებს, რომლებიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, მაშინაც კი, როდესაც ამ აქტივებს შვილობილი პირი ფლობს. ჯგუფი არ ვარაუდობს, რომ ახალ სტანდარტს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე რაიმე ზეგავლენა ექნება.

ფასს 16, იჯარა (გამოიცა 2016 წლის 13 იანვარს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ახალ სტანდარტში მოცემულია იჯარის აღიარების, აღრიცხვის, პრეზენტაციისა და განმარტების პრინციპები. ყველა იჯარის შედეგად, იჯარის დაწყებისას მოიჯარე იღებს აქტივის გამოყენების უფლებას და, დროთა განმავლობაში, თუ საიჯარო გადახდები განხორციელდა, იღებს დაფინანსებასაც. შესაბამისად, ფასს 16-ით აღმოიფხვრება იჯარების კლასიფიკაცია საოპერაციო ან ფინანსურ იჯარებად, როგორც ამას ბასს 17 მოითხოვდა და, შემოაქვს მოიჯარის აღრიცხვის ერთიანი მოდელი. მოიჯარე ვალდებული იქნება, აღიაროს (ა) აქტივები და ვალდებულებები ყველა იჯარისათვის, რომელთა ვადა 12 თვეს აღემატება, თუ შესაბამისი აქტივი დაბალღირებულებიანი არაა; და (ბ) საიჯარო აქტივების ცვეთა საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტისგან განცალკევებით მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. ფასს 16-ში არსებითად გადმოტანილია ბასს 17-ში მოცემული იჯარის გამცემის აღრიცხვის მოთხოვნები. შედეგად, მეიჯარე იჯარებს კვლავაც ყოფს საოპერაციო იჯარებად ან ფინანსურ იჯარებად და ამ ორ სახეობას სხვადასხვაგვარად აღრიცხავს.

ჯგუფმა გადაწყვიტა, სტანდარტი 2019 წლის 1 იანვარს, მისი სავალდებულო ამოქმედების თარიღიდან გამოიყენოს მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული მეთოდით, შესადარისი ინფორმაციის გადაფასების გარეშე. ქონების იჯარის გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივები გადასვლისას ფასდება ისე, თითქოს ახალი წესები ყოველთვის მოქმედებდა. გამოყენების უფლების მატარებელი ყველა სხვა აქტივი ფასდება სტანდარტზე გადასვლისას საიჯარო ვალდებულების თანხით (წინასწარ გაწეული ან დარიცხული ხარჯების შემთხვევაში კორექტირებით).

31 დეკემბერი 2018 / 1 იანვარი 2019

ათასობით ქართულ ლარში

სულ მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდები გაუქმების უფლების გარეშე საოპერაციო იჯარებზე

- სამომავლო საიჯარო გადახდები ისეთ პერიოდებში, რომლის დროსაც შეიძლება ამოქმედდეს იჯარის გაგრძელების ოფცია და ეს გონივრულად სავარაუდოა

636,414

- მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირების ეფექტი

(462,806)

სულ იჯარის ვალდებულებები

173,608

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს აქვს 636,416 ათასი ლარის ოდენობის იჯარის ვალდებულება გაუქმების უფლების გარეშე.

აღნიშნულ ვალდებულებებზე ჯგუფი ვარაუდობს 2019 წლის 1 იანვარს დაახლოებით 173,608 ათასი ლარის ოდენობის გამოყენების უფლების მატარებელი აქტივებისა და 173,608 ათასი ლარის ოდენობის საიჯარო ვალდებულებების აღიარებას.

იჯარის ნაწილის მიმდინარე ვალდებულებად წარმოდგენის შედეგად, წმინდა მიმდინარე აქტივები 1,461 ათასი ლარით შემცირდება.

ჯგუფი ვარაუდობს, რომ 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის წმინდა მოგება, ახალი წესების ამოქმედების შედეგად, დაახლოებით 2,629 ათასი ლარით შემცირდება.

ფასს 17, სადაზღვევო კონტრაქტები (გამოიცა 2018 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს ან მას შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17 ანაცვლებს ფასს 4-ს, რომელიც კომპანიებს ანიჭებდა უფლებას, სადაზღვევო კონტრაქტების აღრიცხვა კვლავაც არსებული პრაქტიკით ეწარმოებინათ. შედეგად, ინვესტორებს უძნელდებოდათ მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური ინფორმაციის შედარება. ფასს 17 ითვალისწინებს ყველა ტიპის სადაზღვევო კონტრაქტის აღრიცხვას ერთი პრინციპით, მათ შორის, დამზღვევის მიერ ფლობილი გადაზღვევის კონტრაქტებისა. სტანდარტი პირს ავალდებულებს, სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფები აღიაროს და აღრიცხოს,

როგორც: (1) მომავალი ფულადი ნაკადების (შესრულების ფულადი ნაკადები) რისკით კორექტირებული მიმდინარე ღირებულება, რომელშიც მოცემულია ყველა ხელშისაწვდომი ინფორმაცია ფულადი ნაკადების შესრულების შესახებ, თანაც დაკვირვებადი საბაზრო ინფორმაციის შესაბამისად; პლუს (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებას) ან მინუს (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (2) ღირებულება, რომელიც წარმოადგენს კონტრაქტების ჯგუფში გამოუმუშავებელ მოგებას (საკონტრაქტო მომსახურების მარჟა). დამზღვევა სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფიდან მიღებული მოგება უნდა აღიაროს იმ პერიოდის განმავლობაში, რომელსაც დაზღვევა მოიცავს და რისკისგან გათავისუფლებისას. თუ კონტრაქტების ჯგუფი ზარალიანია ან გახდა ზარალიანი, პირმა ზარალი დაუყოვნებლივ უნდა აღიაროს. ჯგუფი არ ელის ახალი სტანდარტის ზემოქმედებას ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლების შესწორება (გამოიცა 2018 წლის 29 მარტს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). რედაქტირებული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს შეფასებასთან დაკავშირებულ ახალ თავს; ფინანსური შედეგების ანგარიშგების სახელმძღვანელო პრინციპებს; მეტად დახვეწილ განსაზღვრებებსა და ცნობარს - კერძოდ, ვალდებულების განსაზღვრებას; და მნიშვნელოვანი საკითხების განმარტებებს, როგორებიცაა მეურვის მოვალეობებს, წინდახედულობასა და შეფასების განუსაზღვრელობებს ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ფასიკ 23, მოგების გადასახადის დამუშავებასთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობა (გამოიცა 201 წლის 7 ივნისს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ბასს 12 აკონკრეტებს, როგორ უნდა მოხდეს მიმდინარე და გადავადებული გადასახადის აღრიცხვა, მაგრამ არაფერს ამბობს იმაზე, თუ როგორ უნდა მოხდეს განუსაზღვრელობის ეფექტის ასახვა. ინტერპრეტაცია განმარტავს, როგორ უნდა მოხდეს ბასს 12-ის აღიარებისა და აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენება, როდესაც მოგების გადასახადის დამუშავება დაკავშირებულია განუსაზღვრელობასთან. პირმა უნდა დაადგინოს, თითოეული განუსაზღვრელი გადასახადი ცალკე უნდა განიხილოს თუ ერთად და ეს უნდა გააკეთოს იმის მიუხედავად, თუ რომელი მიდგომა იძლევა განუსაზღვრელობის გადაწყვეტის უკეთეს საშუალებას. პირმა უნდა დაუშვას, რომ საგადასახადო ორგანო შეამოწმებს იმ თანხებს, რომელთა შემოწმების უფლებაც მას აქვს და სრულად ცნობები ექნება გვერდითი ინფორმაციის შესახებ ამ შემოწმების პროცესში. თუ პირმა დაასკვნა, რომ სავარაუდოდ საგადასახადო ორგანო არ მიიღებს გადასახადის განუსაზღვრელ დამუშავებას, ამ განუსაზღვრელობის ეფექტი აისახება შესაბამისი დასაბეგრი მოგების ან ზარალის, საგადასახადო ბაზისების, აუთვისებელი საგადასახადო ზარალების, აუთვისებელი საგადასახადო ფასდაკლებების ან განაკვეთების დადასტვინებად ან ყველაზე სავარაუდო თანხის ან მოსალოდნელი ღირებულების გამოყენებით, იმის მიხედვით, თუ პირის აზრით, რომელი მეთოდი იძლევა განუსაზღვრელობის გადაწყვეტის უკეთეს საშუალებას.

პირმა ფაქტებისა და გარემოებების ცვლილება ან ახალი ინფორმაცია, რომელიც ზეგავლენას ახდენს ინტერპრეტაციით მოთხოვნილ დაშვებებსა და შეფასებებზე, უნდა განიხილოს როგორც სააღრიცხვო პროგნოზის ცვლილება. ფაქტებისა და გარემოებების ცვლილება ან ახალი ინფორმაცია, რომელსაც შეუძლია შეფასების ან დაშვების შეცვლა, მაგალითად, მოიცავს საგადასახადო ორგანოს მიერ შემოწმებას ან მის მიერ გატარებულ ზომებს, ცვლილებას საგადასახადო ორგანოს მიერ შემოღებულ წესებში ან საგადასახადო დამუშავების შემოწმების უფლების ვადის გასვლას. თავისთავად მხოლოდ თანხმობა ან უარი საგადასახადო ორგანოს მხრიდან, მიიღოს საგადასახადო დამუშავების კომპანიისეული მიდგომა, ნაკლებად სავარაუდოა, წარმოადგენდეს ფაქტებისა და გარემოებების ცვლილებას ან ახალ ინფორმაციას, რომელიც ზეგავლენას ახდენს ინტერპრეტაციით მოთხოვნილ დაშვებებსა და შეფასებებზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ინტერპრეტაციის ეფექტს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

წინასწარი გადახდა უარყოფითი ანაზღაურების მახასიათებლებით - შესწორება ფასს 9-ში (გამოიცა 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორება პირს საშუალებას აძლევს, ამორტიზებული ღირებულებით შეაფასოს გარკვეული სესხები და სავალო ფასიანი ქაღალდები, რომელთა დაფარვა შესაძლებელია წინმსწრებად, ამორტიზებულ ღირებულებაზე დაბალი ოდენობით, მაგალითად, სამართლიანი ღირებულებით, ან ისეთი თანხით, რომელშიც შედის მსესხებლისათვის გადასახდელი სათანადო ანაზღაურება,

ინსტრუმენტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ზრდის ეფექტის მიმდინარე ღირებულების ტოლი თანხით. გარდა ამისა, ტექსტი, რომელიც დაემატა სტანდარტში მოცემული დასკვნის საფუძველს, კვლავ ადასტურებს ფასს 9-ის პრინციპს, რომ ამორტიზებული ღირებულებით ასახული გარკვეული ფინანსური ვალდებულებების ისეთი მოდიფიკაცია ან გაცვლა, რომელიც არ იწვევს აღიარების გაუქმებას, ითხოვს მოგების ან ზარალის ასახვას მოგებაში ან ზარალში. ამრიგად, ანგარიშმგებელი პირები უმეტეს შემთხვევაში ვერ შეძლებენ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გადახედვას სესხის დარჩენილი ვადის განმავლობაში სესხის მოდიფიცირებისას მოგებაზე ან ზარალზე ზემოქმედების მიზნით.

ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებათა ეფექტს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შესწორება ბასს 28 „გრძელვადიანი წილები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში“ სტანდარტში (გამოიცა 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორებები განმარტავს, რომ ანგარიშმგებელმა პირმა გრძელვადიან სესხებზე, პრივილეგირებულ აქციებზე და მსგავს ინსტრუმენტებზე, რომლებიც წარმოადგენს კაპიტალის მეთოდით აღრიცხულ ინვესტირების ობიექტში წმინდა ინვესტიციის ნაწილს, ფასს 9 უნდა გამოიყენოს მანამდე, სანამ ამგვარ საბალანსო ღირებულებას გამოაკლებენ ინვესტირების ობიექტის ზარალის იმ წილით, რაც აჭარბებს ინვესტორის წილს ჩვეულებრივ აქციებში. ჯგუფი არ ელის შესწორებათა მნიშვნელოვან ეფექტს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 2015-2017 წლიური შესწორებების ციკლი - შესწორებები სტანდარტებში ფასს 3, ფასს 11, ბასს 12 და ბასს 23 (გამოიცა 2017 წლის 12 დეკემბერს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ვიწრო მოქმედების შესწორებები შეეხო ოთხ სტანდარტს. ფასს 3-ში განმარტებული იყო, რომ შემსყიდველმა უნდა გადააფასოს ერთობლივ ოპერაციებში მანამდე ფლობილი წილი, როდესაც ის კონტროლს მოიპოვებს ბიზნესზე. ამის საპირისპიროდ, ფასს 11 ახლა მკაფიოდ განმარტავს, რომ ინვესტორმა არ უნდა გადააფასოს მანამდე ფლობილი წილი, როდესაც ის მოიპოვებს ერთობლივ კონტროლს ერთობლივ ოპერაციებზე. აღნიშნული იმ მოთხოვნების მსგავსია, რომლებიც მეკავშირე პირის ერთობლივ საწარმოდ და პირიქით ქცევას ეხება. შესწორებული ბასს 12 განმარტავს, რომ პირი დივიდენდების მოგების გადასახადის შედეგებს აღიარებს, თუ მან აღიარა ის ტრანზაქციები ან მოვლენები, რომლის შედეგად წარმოიშვა შესაბამისი გასანაწილებელი მოგება, მაგალითად, მოგებაში ან ზარალში ან სხვა სრულ შემოსავალში. ახლა ცხადია, რომ ეს მოთხოვნა ყველა შემთხვევაზე ვრცელდება, თუ კაპიტალად კლასიფიცირებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე გადახდები მოგების განაწილებაა და არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც საგადასახადო შედეგი განაწილებული და გაუნაწილებელი მოგების სხვადასხვა საგადასახადო განაკვეთით დაბეგვრითაა გამოწვეული. რედაქტირებულ ბასს 23-ში ახლა შედის მკაფიო განმარტება, რომ კონკრეტული აქტივის დასაფინანსებლად საგანგებოდ მიღებული სესხი არ შედის ზოგადი სესხის აღების ხარჯში, რომელიც კაპიტალიზაციას არ ექვემდებარება და ეს ვრცელდება მანამ, სანამ კონკრეტული აქტივი არსებითად არ დასრულდება. ჯგუფი არ მოელის, რომ ახალი სტანდარტი რაიმე ზეგავლენას იქონიებს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

საპენსიო გეგმის შესწორება, შემცირება ან დაფარვა - ბასს 19 შესწორება (გამოიცა 2018 წლის 7 თებერვალს და ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორებები აკონკრეტებს, როგორ უნდა დადგინდეს საპენსიო ხარჯი განსაზღვრული ბენეფიციტების საპენსიო გეგმის ცვლილების შემთხვევაში. როდესაც ადგილი აქვს გეგმის ცვლილებას - შესწორებას, შემცირებას ან დაფარვას, ბასს 19 მოითხოვს, მოხდეს წმინდა განსაზღვრული ბენეფიციტის ვალდებულების ან აქტივის გადაფასება. შესწორებების მიხედვით, საჭიროა ამ გადაფასებით მიღებული განახლებული დაშვებების გამოყენება მიმდინარე მომსახურების ხარჯისა და წმინდა პროცენტის დასადგენად გეგმის ცვლილებიდან საანგარიშგებო პერიოდის დარჩენილი ნაწილის განმავლობაში. შესწორებების მიღებამდე, ბასს 19 არ აკონკრეტებდა, თუ როგორ უნდა დადგენილიყო აღნიშნული ხარჯი გეგმის ცვლილების შემდგომ პერიოდში. განახლებული დაშვებების გამოყენების მოთხოვნით, სავარაუდოდ, შესწორებები სასარგებლო ინფორმაცია იქნება ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთათვის. ჯგუფი არ მოელის, რომ ახალი სტანდარტი რაიმე ზეგავლენას იქონიებს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

არსებითობის განსაზღვრება - შესწორება ბასს 1 და ბასს 8 (გამოიცა 2018 წლის 31 ოქტომბერს და ძალაშია 2020 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). შესწორებები განმარტავს ამა თუ იმ ინფორმაციის არსებითობის განსაზღვრებას და იმას, თუ როგორ უნდა მოხდეს მისი გამოყენება ისეთი სახელმძღვანელო პრინციპების შემოტანით, რაც აქამდე ფასს-ში სხვაგან გვხვდებოდა. გარდა ამისა, დაიხვეწა განსაზღვრების თანხლები ახსნა-განმარტებები. ასევე, შესწორებით უზრუნველყოფილია, რომ ყველა სტანდარტში არსებითი ხასიათის განსაზღვრება ურთიერთშესაბამისი იყოს. ინფორმაცია არსებითად ითვლება, თუ მისი გამოტოვება, არასწორად ჩვენება ან გაზუნდოვანება სავარაუდოდ ზეგავლენას მოახდენს იმ გადაწყვეტილებებზე, რასაც ზოგადი დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების - კონკრეტული ანგარიშმგებელი პირის შესახებ ფინანსური ინფორმაციის - საფუძველზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს შესწორებათა ზეგავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

6 ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები მოიცავს:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
მოთხოვნები დაკავშირებული მხარეების მიმართ (შენიშვნები # 8, 10)	82,624	69,211
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	82,624	69,211
გადასახდელები დაკავშირებული მხარეების მიმართ (შენიშვნები # 13, 14)	16,906	21,154
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	16,906	21,154
გაუფასურების რეზერვი გაცემულ სესხებზე (შენიშვნა #89)	1,068	-
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	1,068	-

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლების განმავლობაში დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლისა და ხარჯების პუნქტები იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	2018	2017
-----------------------	------	------

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან	5,117	2,776
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	5,117	2,776
მომსახურებათა შესყიდვა*	17,699	16,154
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	17,699	16,154
გაცემული სესხების გაუფასურება	73	-
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	73	-
საპროცენტო შემოსავალი	3,673	6,689
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	3,673	6,689
საპროცენტო ხარჯი	34	47
- პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ	34	47
ხელფასები და სხვა ბენეფიტები	1,598	1,588
- უმაღლესი ხელმძღვანელობა	1,598	1,588

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

**მომსახურებათა შესყიდვა ძირითადად მოიცავს ქირის ხარჯებს და კონსულტაციისა და პროფესიულ მომსახურებას.

ჯგუფის უმაღლესი მენეჯმენტი მოიცავს ჯგუფის კომპანიების გენერალურ დირექტორებს და თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების გენერალურ მენეჯერებს.

7 ძირითადი საშუალებები

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

ათასობით ქართულ ლარში	შენიშვნა- ნაგებობები	იჯარით აღებული ქონების გაუმჯობესება	აქსესუარები	მიმდინარე მშენებლობები და დაუმონტაჟებული ტექნიკა	სულ
თვითღირებულება 1 იანვარი 2017	-	8,094	6,143	-	14,237
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(3,832)	(2,304)	-	(6,136)
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარი 2017	-	4,262	3,839	-	8,101
დამატება	-	328	1,138	270	1,736
გადატანა	-	141	(141)	(270)	(270)
რეალიზაცია	-	(282)	(113)	-	(395)
წლის ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(1,621)	(962)	-	(2,583)
ცვეთა რეალიზაციისას	-	207	113	-	320
თვითღირებულება 31 დეკემბერი 2017	-	8,281	7,027	-	15,308
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(5,246)	(3,153)	-	(8,399)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2017	-	3,035	3,874	-	6,909
დამატება	17,613	1,439	880	-	19,932
წლის ცვეთა და ამორტიზაცია	(220)	(1,028)	(1,806)	-	(3,054)
ცვეთა რეალიზაციისას		207	113	-	320

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

თვითღირებულება 31 დეკემბერი 2018	17,613	8,466	9,162	-	35,241
დაგროვილი ცვეთა და ამორტიზაცია	(220)	(4,162)	(7,072)	-	(11,454)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2018	17,393	4,304	2,090	-	23,787

2018 წელს 17,613 ათასი ლარის ოდენობის შენობა-ნაგებობების დამატება წარმოადგენს სარესტორნო ფართის შეძენას მეკავშირე მხარისგან, შპს „ივერია ცენტრისგან“ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულებით, 17 წლის ვადით.

8 გაცემული სესხები

			31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ათასობით ქართულ ლარში	ვალუტა	დაფარვის წელი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	საბალანსო ღირებულება
დაკავშირებულ მხარეებზე	GEL	2018/2020	11.3% - 15%	1,157
დაკავშირებულ მხარეებზე	USD	2022/2025	10% - 14%	79,194
				1,314
				85,709
მიმდინარე				64,044
გრძელვადიანი				87,023
				-
სულ				80,351
				87,023

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

ათასობით ქართულ ლარში	საკრედიტო ზარალის რეზერვი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	1-ელი ეტაპი (12 თვის)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ	1-ელი ეტაპი (12 თვის)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები								
1 იანვარი 2018	1,012	129	-	1,141	86,383	640	-	87,023
მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტით:								
ახალი წარმოშობილი ან შესყიდული დაფარვა	(12)	-	-	(12)	(12,455)	-	-	(12,455)
	-	-	-	-	263			263

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

	საკრედიტო ზარალის რეზერვი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ-თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ-თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>								
ცვლილება დარიცხულ პროცენტში	76	12	-	88	6,879	61	-	6,940
სულ მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტით								
<i>მოძრაობა პერიოდის საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ეფექტის გარეშე:</i>								
სავალუტო და სხვა ცვლილებები	(150)	-	-	(150)	(353)	-	-	(353)
31 დეკემბერი 2018	926	141	-	1,067	80,717	701	-	81,418

პერიოდის განმავლობაში აღიარებული სესხების საკრედიტო ზარალის რეზერვზე ზემოქმედებს რამდენიმე ფაქტორი. მსზ შეფასება განმარტებულია შენიშვნაში #21. ქვემოთ აღწერილია ცხრილში მოცემული ძირითადი ცვლილებები:

- პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ახალი ფინანსური ინსტრუმენტების დამატებითი რეზერვი;
- დისკონტირების დაბრუნება დროის გასვლის გამო, რადგან მსზ მიმდინარე ღირებულებით ფასდება; და
- უცხოურ ვალუტაში კონვერტირება სხვა ვალუტებში დენომინირებული აქტივების შემთხვევაში და სხვა მოძრაობები.

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

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2018 წლის 31 დეკემბერს:

	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრსზ-თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>				
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები				

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

	1-ელი ეტაპი (12 თვიანი მსზ)	მე-2 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე სრულ-თვის)	მე-3 ეტაპი (მსზ არსებობის მანძილზე კრედიტ-გაუარესებულისათვის)	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>				
- ძალიან კარგი	80,717	-	-	80,717
- დამაკმაყოფილებელი	-	701	-	701
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	80,717	701	-	81,418
საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(927)	(140)	-	(1,067)
საბალანსო ღირებულება	79,790	561	-	80,351

საკრედიტო რისკის შკალის თითოეულ ხარისხს ენიჭება კრედიტუნარიანობის კონკრეტული დონე:

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

2015 წლის 5 მარტს ჯგუფმა დაკავშირებულ მხარეებზე შპს „კასპიან ფაინანს ლიმიტედი“ და სს „ნიუ ჰოტელი“ გასცა შესაბამისად 5,000 ათასი აშშ დოლარი და 20,812 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის სესხები. სესხები გაიცა 2015 წლის 26 თებერვალს ჯგუფში შემავალი პირების, სხვა ერთობლივ კონტროლქვეშ მყოფი პირების (სს „ნიუ ჰოტელი“, შპს „მედეა ოპერეტივინგ კომპანი“ და სს „ჰოტელ მედეა პლუსი“) და სს „თიბისი ბანკის“ მიერ ხელმოწერილი სასესხო ხელშეკრულების შესაბამისად (შენიშვნა #13). დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები გამოყენებული იქნა შპს „კასპიან ფაინანს ლიმიტედის“ მხრიდან სს „საქართველოს ბანკისგან“ აღებული სესხის დასაფარად.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მენეჯმენტმა შპს „ნიუ ჰოტელზე“ გაცემული სესხი მოაქცია მიმდინარე კატეგორიაში იმ მოლოდინის გამო, რომ კონტრაგენტებთან მიმდინარე მოლაპარაკებებების შედეგად, გაცემულ სესხებს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოცემიდან თარიღიდან თორმეტთვიან პერიოდში დაიბრუნებს.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არც ერთი სესხი არ იყო უზრუნველყოფილი ან ვადაგადაცილებული (2017: არც ერთი).

9 მარაგები

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
საკვები და სასმელები	1,369	1,227
სასტუმროს მომსახურების მასალები	750	598
სხვა	327	470
სულ მარაგები	2,446	2,295

წლის განმავლობაში გამოყენებულ მასალებად სასტუმროს საოპერაციო ხარჯებში (შენიშვნა #17) აღიარებული მარაგების მოხმარებამ შეადგინა 5,015 ათასი ლარი (31 დეკემბერი 2017: 4,745 ათასი ლარი).

10 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
------------------------------	--------------------------	--------------------------

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

სავაჭრო მოთხოვნები	2,442	1,540
გადახდილი ავანსები	908	567
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	177	461
გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგების რეზერვი	(84)	(54)

სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	3,443	2,514
--	--------------	--------------

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

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

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

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

	ზარალის დონე	მთლიანი საბალანსო ლირებულ ება	მსზ არსებობის მანძილზე
<i>მთლიანი ღირებულების %</i>			
სავაჭრო მოთხოვნები			
- მიმდინარე	0%	2,028	-
- 30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილება	10%	281	28
- 30-60 დღე ვადაგადაცილება	30%	84	25
- 61-90 დღე ვადაგადაცილება	50%	36	18
- 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	100%	13	13
სულ სავაჭრო მოთხოვნები (მთლიანი საბალანსო ღირებულება)		2,442	84
საკრედიტო ზარალის რეზერვი		(84)	-
სულ სავაჭრო მოთხოვნები კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (საბალანსო ღირებულება)		2,358	84

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

	საკრედიტო ზარალის რეზერვი	სულ
<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>		
სავაჭრო მოთხოვნები		

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

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

მოძრაობა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ზარალის რეზერვში 2017 წლის განმავლობაში იყო:

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	სავაჭრო მოთხოვნები
გაუფასურების ზარალის რეზერვი 1 იანვარი 2017	43
გაუფასურების ზარალის რეზერვის აღდგენა წლის განმავლობაში	(17)
გაუფასურების ზარალის რეზერვი წლის განმავლობაში	(12)
წლის განმავლობაში ჩამოწერილი ამოუღებელი თანხები	40
გაუფასურების ზარალის რეზერვი 31 დეკემბერი 2017	54

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	სავაჭრო მოთხოვნები
სულ არც ვადაგადაცილებული და არც გაუფასურებული	1,298
<i>ვადაგადაცილებული, გაუფასურების გარეშე</i>	
- 31-60 დღე ვადაგადაცილება	18
- 61-90 დღე ვადაგადაცილება	11
- 91-120 დღე ვადაგადაცილება	24
- 120 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	166
სულ ვადაგადაცილებული, გაუფასურების გარეშე	219
<i>ინდივიდუალურად გაუფასურებული (მთლიანი)</i>	
- 31-60 დღე ვადაგადაცილება	-
- 61-90 დღე ვადაგადაცილება	-
- 91-120 დღე ვადაგადაცილება	-
- 120 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	22
სულ ინდივიდუალურად გაუფასურებული	22
გამოკლებული გაუფასურების ზარალის რეზერვი	(54)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	1,485

11 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ნაღდი ფული სალაროში	189	156
ნაღდი ფული ტრანზიტში	61	58
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	11,127	11,099
სულ	11,377	11,313

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

პერიოდის ბოლოს ფლობილი ნაღდი ფულის დენომინაცია:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ქართული ლარი	4,493	5,389
აშშ დოლარი	6,801	5,901
სხვა	83	23
სულ	11,377	11,313

12 საწესდებო და დამატებითი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის დაფუძნების დოკუმენტაციაში მითითებული კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას.

2014 წლის 19 ნოემბერს „სილქ როუდ გრუპ ლიმიტედმა“ (მალტა) შპს „არგო მენეჯმენტში“ (გადაცემის დღისათვის ერთობლივ კონტროლქვეშ არსებული პირი) ფლობილი 100%-იანი წილი გადაიტანა კომპანიის კაპიტალში ნომინალური ღირებულებით 11,376 ათასი ლარი. შპს „არგო მენეჯმენტის“ წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულება გადაცემის დღს იყო 3,637 ათასი ლარი და სხვაობა კაპიტალის შენატანის ნომინალურ ღირებულებასა და შვილობილი კომპანიის წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებას შორის, ანუ 7,739 ათასი ლარი, პირდაპირ აღიარდა კომპანიის კაპიტალში „გადაუხდელი კაპიტალის“ კატეგორიაში.

2017 წელს კომპანიამ შეამცირება საწესდებო კაპიტალი გადაუხდელი ნაწილით და სრულად შეწყვიტა გადაუხდელი კაპიტალის აღიარება.

2018 წელს ჯგუფმა გამოაცხადა აქციონერებზე გასაცემი დივიდენდები 1,907 ათასი ლარის ოდენობით (2017: ნული ლარი).

13 აღებული სესხები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
გრძელვადიანი		
დაკავშირებული მხარეებიდან აღებული სესხები	-	7
ფინანსური ინსტიტუტებიდან აღებული სესხები	-	49,952
სულ სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	-	49,959

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

ფინანსური ინსტიტუტებიდან აღებული სესხები	51,765	7,261
სულ სესხების მიმდინარე ნაწილი	51,765	7,261
სულ	51,765	57,220

2015 წლის 26 თებერვალს, ჯგუფში შემავალმა პირებმა და პირებმა ერთობლივ კონტროლქვეშ (სს „ნიუ ჰოტელი“, შპს „მედეა ოპერეტივინგ კომპანი“ და სს „ჰოტელ მედეა პლუსი“) სს „თიბისი ბანკთან“ ხელი მოაწერეს ერთობლივ და რამდენიმე საკონტრაქტო შეთანხმებას 30,300 ათასი აშშ დოლარის (მიიღო ჯგუფმა) და 9,700 ათასი აშშ დოლარის (მიიღო შპს „მედეა ოპერეტივინგ კომპანიმ“) ოდენობის სესხების თაობაზე. ამ სასესხო ხელშეკრულების საფუძველზე, ჯგუფმა შპს „კასპიან ფინანს ლიმიტედსა“ და სს „ნიუ ჰოტელზე“ (პირები ერთობლივ კონტროლქვეშ) გასცა სესხები 5,000 ათასი აშშ დოლარის და 20,812 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, შესაბამისად (შენიშვნა #0).

სესხების უზრუნველსაყოფად გამოყენებულია ჯგუფში შემავალი პირების ძირითადი საშუალებები და ყველა ფლობილი წილი.

ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შედარება

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

ათასობით ქართულ ლარში	2018	2017
1 იანვარი	57,220	65,176
ფულადი ნაკადები	(11,617)	(11,559)
სავალუტო კორექტირება	1,658	(1,513)
სხვა არაფულადი მოძრაობა	4,504	5,116
31 დეკემბერი	51,765	57,220

14 სავაჭრო და სხვა გადასახდელები

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
სავაჭრო გადასახდელები	19,125	21,756
დარიცხული ვალდებულებები	317	576
სულ ფინანსური ვალდებულებები	19,442	22,332
მიღებული ავანსები	555	375
დარიცხული თანამშრომელთა ბენეფიტები	465	538
წმინდა საგადასახადო ვალდებულება	494	-
სულ სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	20,956	23,245

20,809 ათასი ლარის ოდენობის (2017: 9,990 ათასი ლარი) სავაჭრო გადასახდელები დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში.

15 ფინანსური იჯარის ვალდებულება

ფინანსური იჯარის მინიმალური გადახდები და მათი მიმდინარე ღირებულებები:

ათასობით ქართულ ლარში	1 წელიწადში გადასახდელი	1-5 წელიწადში გადასახდელი	5 წლის შემდეგ გადასახდელი	სულ
მინიმალური საიჯარო გადახდები 31 დეკემბერი 2018	3,212	12,847	38,543	54,602
გამოკლებული მომავალი ფინანსური ხარჯები	(3,006)	(11,593)	(22,014)	(36,613)
მინიმალური საიჯარო გადახდების მინიმალური ღირებულება 31 დეკემბერი 2018	206	1,254	16,529	17,989

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში აღწერილია ჯგუფის ფინანსური იჯარის ვალდებულებების მოძრაობა.

ათასობით ქართულ ლარში	იჯარის ვალდებულებები
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები 1 იანვარი 2018	-
ძირი თანხის დამატება	17,613
ფულადი ნაკადები	(827)
სავალუტო კორექტირება	433
სხვა არაფულადი მოძრაობა	770
ფინანსური საქმიანობით წარმოშობილი ვალდებულებები 31 დეკემბერი 2018	17,989

16 შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან

ათასობით ქართულ ლარში	2018	2017
შემოსავალი ნომრებიდან და საკონფერენციო დარბაზებიდან	37,071	33,130
საკვებისა და სასმელის გაყიდვა	19,048	18,517
შემოსავალი სპადან	1,820	1,793
შემოსავალი ღონისძიებებიდან	809	-
სხვა	1,460	1,134
სულ შემოსავალი სასტუმროების მომსახურებიდან	60,208	54,574

სხვადასხვა გეოგრაფიულ ლოკაციებზე მიღებული შემოსავალი იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	2018
თბილისის სასტუმროს შემოსავალი მომსახურებიდან	46,746
ბათუმის სასტუმროს შემოსავალი მომსახურებიდან	13,462
სულ შემოსავალი	60,208

შემოსავლის აღიარების დრო იყო:

ათასობით ქართულ ლარში	2018
-----------------------	------

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

დროის მომენტში	19,048
დროის განმავლობაში	41,160
სულ შემოსავალი	60,208

17 სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები

ათასობით ქართულ ლარში	2018	2017
სასტუმროს მართვის საფასური*	5,269	4,792
მარაგების მოხმარება	5,015	4,745
მარაგები	3,266	2,703
პროფესიული მომსახურება	2,099	2,066
კომუნალურები	2,223	1,812
ბანკის და სხვა საკომისიოები	1,971	1,704
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	1,179	418
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,041	830
კონტრაქტორთა საკომისიოები	641	674
დაცვა	724	584
მარკეტინგი	345	525
სხვა	1,899	1,126
სულ სასტუმროების საოპერაციო ხარჯები	25,672	21,979

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

პროფესიული მომსახურების ხარჯი მოიცავს 124 ათას ლარს (2017: 132 ათასი) - რაც არის აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურების საფასურს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

18 ქირის ხარჯი

ათასობით ქართულ ლარში	2018	2017
თბილისის სასტუმროს ქირა*	13,189	11,839
ბათუმის სასტუმროს ქირა*	3,049	3,031
სულ ქირის ხარჯი	16,238	14,870

* თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების ქირა მოიცავს სასტუმროების შენობების, აგრეთვე სხვა ინფრასტრუქტურის (საპარკინგე ადგილი, პლაჟი, ა.შ.) ქირის ხარჯს.

სასტუმროს ქირის საფასური გამოითვლება როგორც მთლიანი შემოსავლის პროცენტული წილი (26.0% და 22.5% თბილისის და ბათუმის სასტუმროებისათვის, შესაბამისად), არა უმეტეს თბილისის და ბათუმის სასტუმროებისათვის განსაზღვრული, შესაბამისად, 4,000 ათასი აშშ დოლარისა და 1,200 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის მინიმალური საფასურის 113%-ისა.

19 წმინდა ფინანსური შემოსავალი

ათასობით ქართულ ლარში	2018	2017
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ანგარიშებზე	184	156
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	3,845	6,689
გაცვლითი კურსის ცვლილებით მიღებული მოგება/(ზარალი)	324	(31)
ფინანსური შემოსავალი	4,353	6,814
საპროცენტო ხარჯი	(5,274)	(5,116)
საპროცენტო ხარჯი	(5,274)	(5,116)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი	(921)	1,698

20 პირობითი ვალდებულებები

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

საკონტრაქტო და პირობითი ვალდებულებები - იჯარა. ჯგუფში შემავალ პირებს შპს „მედეა ოპერეტივინგ კომპანისთან“ (ბათუმის სასტუმროს შენობა) და სს „ნიუ ჰოტელთან“ (თბილისის სასტუმროს შენობა) გაფორმებული აქვს კომერციული საიჯარო შეთანხმებები. ყველა იჯარა საოპერაციოა და საიჯარო აქტივები ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში არ ასახულა. საოპერაციო იჯარის გადახდები მოგება-ზარალში აღიარდება წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

წლიური საიჯარო გადასახადი 2018 წელს იყო 16,238 ათასი ლარი (2017: 14,870 ათასი ლარი). იჯარა 49 წლიანია, განახლების ოფციის გარეშე.

არაგაუქმებადი საოპერაციო იჯარებით მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდებია:

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
არა უგვიანეს 1 წლისა	13,918	13,480
1 წლის შემდეგ და არა უგვიანეს 5 წლისა	55,674	53,920
5 წლის შემდეგ	513,520	506,109
სულ	583,112	573,509

21 ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

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

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (მსზ) შეფასება. მსზ არის ფულის მომავალი დეფიციტის მიმდინარე ღირებულების ალბათობაზე შეწონილი გაანგარიშება (ანუ საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, სადაც შეწონვის კოეფიციენტად გამოიყენება მოცემულ პერიოდში დეფოლტის შესაბამისი რისკები). მსზ შეფასება მიუკერძოებელია და დგინდება შესაძლო შედეგების მთელი სპექტრის შეფასებით. მსზ შეფასება ეფუძნება ჯგუფში გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: დეფოლტის ალბათობა, რისკგამოვლინება დეფოლტისას (რგდ), ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (ზდშ) და დისკონტირების განაკვეთი.

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

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

თვის განმავლობაში ან ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, თუ ის ერთ წელიწადზე ნაკლებია.

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

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

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

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

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

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

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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისა და საკონტრაქტო აქტივების შემთხვევაში:

- 30 დღიანი ვადაგადაცილება

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

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

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

საზოგადოდ, მსზ არის საკრედიტო რისკის შემდეგი პარამეტრების ნამრავლების ჯამი: რგდ, დეფოლტის ალბათობა და ზდშ, რომლებიც განიმარტება ზემოთ აღწერილი სახით. ჯამი შემდეგ მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირდება ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. მსზ დგინდება თითოეული მომავალი წლისათვის ყოველი ინდივიდუალური რისკგამოვლინების არსებობის პერიოდის განმავლობაში საკრედიტო რისკის პარამეტრების (რგდ, დეფოლტის ალბათობა და ზდშ) პროგნოზირებით. ეს სამი კომპონენტი ერთმანეთზე მრავლდება და

და კორექტირდება შენარჩუნების ალბათობაზე (ანუ რისკგამოვლინება დაიფარა ან მან დეფოლტი განიცადა წინა თვეში). ეს არის ფაქტობრივად ყოველი მომავალი პერიოდის მსზ-ის გამოთვლა. მსზ შემდეგ დისკონტირდება უკან, საანგარიშგებო დღემდე და ჯამდება. მსზ-ის გამოთვლისას გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი არის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მასთან მიახლოებული განაკვეთი.

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

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

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

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

	31 დეკემბერი 2018			31 დეკემბერი 2017		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ათასობით ქართულ ლარში						
ქართული ლარი	9,012	(3,068)	5,944	8,188	(1,717)	6,471
აშშ დოლარი	84,954	(81,220)	3,734	91,609	(77,835)	13,774
ევრო	119	(2)	117	24	-	24
სულ	94,086	(84,290)	9,796	99,821	(79,552)	20,269

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

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

ათასობით ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	373	1,377
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით	(373)	(1,377)

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

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

ათასობით ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 6 თვემდე	6-12 თვე	12 თვე - 5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2018					
სულ ფინანსური აქტივები	77,845	-	1,815	14,428	94,088
სულ ფინანსური ვალდებულებები	72,369	78	1,238	16,545	90,230
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2018 წლის 31 დეკემბერს	5,476	(78)	577	(2,117)	3,858
31 დეკემბერი 2017					
სულ ფინანსური აქტივები	12,798	87,023	-	-	99,821
სულ ფინანსური ვალდებულებები	25,894	3,634	35,269	14,755	79,552
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2017 წლის 31 დეკემბერს	(13,096)	83,389	(35,269)	(14,755)	20,269

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

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დარჩენილი საკონტრაქტო ვადიანობის მიხედვით. ვადიანობის ცხრილში განმარტებული თანხები საკონტრაქტო არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია, რომლებიც ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში შესული თანხებისგან განსხვავდება, რადგან ეს უკანასკნელი დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს ეფუძნება.

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათასობით ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 6 თვემდე	6-12 თვე	12 თვე - 5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური ვალდებულებები					

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

სავაჭრო და სხვა	20,956	-	-	-	20,956
გადასახდელები					
აღებული სესხები	51,765	-	-	-	51,765
ფინანსური იჯარის	128	78	1,238	16,545	17,989
ვალდებულება					
საოპერაციო იჯარა	-	13,918	55,674	513,520	583,112
სულ მომავალი გადახდები	72,849	13,996	56,912	530,065	673,822

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	მოთხოვანმდე და 6 თვემდე	6-12 თვე	12 თვე - 5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა	22,332	-	-	-	22,332
გადასახდელები					
აღებული სესხები	5,813	5,813	46,504	15,502	73,632
საოპერაციო იჯარა	-	13,480	53,920	506,109	573,509
სულ მომავალი გადახდები	28,145	19,293	100,424	521,611	669,473

22 კაპიტალის მართვა

ჯგუფის მიერ კაპიტალის მართვის მიზანია ფუნქციონირებადი საწარმოს უნარის შენარჩუნება და ამით აქციონერთა უკუგებისა და სხვა მონაწილეთა ბენეფიტების უზრუნველყოფა, აგრეთვე კაპიტალის ღირებულების შემცირების მიზნით კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურის შენარჩუნება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირების მიზნით, ჯგუფს შეუძლია დააკორექტიროს აქციონერისათვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი აქციონერს ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიერ მართული კაპიტალის მოცულობა იყო 31,332 ათასი ლარი (2017: 31,124 ათასი ლარი).

23 ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

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

<i>ათასობით ქართულ ლარში</i>	31 დეკემბერი 2018				31 დეკემბერი 2017			
	საბალანსო ღირებულება				საბალანსო ღირებულება			
	1 დონე	2 დონე	3 დონე		1 დონე	2 დონე	3 დონე	

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები - 2018 წლის 31 დეკემბერი

აქტივები

- ფული და ფულის ეკვივალენტები	11,377	-	-	11,377	11,313	-	-	11,313
- გაცემული სესხები	-	-	80,351	80,351	-	-	87,023	87,023
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	2,358	2,358	-	-	1,485	1,485

სულ ფინანსური აქტივები	11,377	-	82,709	94,086	11,313	-	88,508	99,821
-------------------------------	---------------	----------	---------------	---------------	---------------	----------	---------------	---------------

ვალდებულებები

- აღებული სესხები	-	-	51,765	51,765	-	-	56,930	56,930
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	19,125	19,125	-	-	22,332	22,332

სულ ფინანსური ვალდებულებები	-	-	70,890	70,890	-	-	79,262	79,262
------------------------------------	----------	----------	---------------	---------------	----------	----------	---------------	---------------

24 მოვლენები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ

2019 წლის 31 იანვარს შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტმა“ და შპს „ივერია ცენტრმა“ სს „თიბისი ბანკთან“ გააფორმეს სესხის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე სს „თიბისი ბანკის“ მიმართ შპს „ივერია ცენტრის“ გადახდის ვალდებულება გადავიდა შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტზე“. მეორე მხრივ, შპს „ივერია ცენტრი“ ვალდებული გახდა, სესხი დაფაროს შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ მიმართ.

2019 წლის 31 იანვარს კომპანიამ გამოაცხადა დივიდენდი 1,600 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

2019 წლის იანვარში სს „ნიუ ჰოტელმა“ სრულად დაფარა შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ მიერ გაცემული 64,108 ათასი ლარის ოდენობის სესხის წლის ბოლოს ნაშთი, ხოლო შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტმა“ დაფარა სს „თიბისი ბანკისგან“ მიღებული სესხის წლის ბოლოს ნაშთი 51,765 ათასი ლარის ოდენობით.

2019 წლის მაისში შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტმა“ გააუქმა შპს „ივერია ცენტრთან“ გაფორმებული ხელშეკრულება კომერციული ფართის ფინანსური იჯარის შესახებ, სადაც განთავსებული იყო შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ მართული ერთერთი რესტორანი. შედეგად, ჯგუფმა შეწყვიტა აღნიშნული ქონებისა და ფინანსური იჯარის ვალდებულების აღიარება ბალანსის ანგარიშში.

2019 წლის აპრილში კომპანიის აქციონერთა სტრუქტურა შეიცვალა და კომპანიის 96%-იანი წილი გადაეცა „კომოდონ ჰოლდინგ ლიმიტედს“ (მალტა). მოგვიანებით, 2019 წლის 22 აპრილს „კომოდონ ჰოლდინგ ლიმიტედმა“ (მალტა) კომპანიის 96%-იანი წილი გადასცა შვილობილ პირს „ესარჯი რიალ ისთეიტს“ (საქართველო). შედეგად, კომპანიის საბოლოო მფლობელის ვინაობა არ შეცვლილა.

25 სააღრიცხვო პოლიტიკები 2018 წლის 1 იანვრამდე

ქვემოთ აღწერილია 2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული შესადარ პერიოდზე მოქმედი სააღრიცხვო პოლიტიკები, რომლებიც ფასს 9-ისა და ფასს 15-ის მიღების შედეგად შეიცვალა:

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი ტერმინები. კლასიფიკაციის მიხედვით, ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით. იხილეთ ქვემოთ.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია. ფინანსური აქტივები შემდეგ კატეგორიებად იყოფა: (ა) სესხები და მოთხოვნები; (ბ) გასაყიდად განკუთვნილი ფინანსური აქტივები; (გ) დაფარვის ვადამდე

ფლობილი ფინანსური აქტივები; და (დ) მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ეს უკანასკნელი ორ ქვეკატეგორიად იყოფა: (1) საწყისი აღიარებისას ამგვარად ჩათვლილი აქტივები; და (2) სავაჭროდ განკუთვნილად კლასიფიცირებული.

სესხები და მოთხოვნები არის არაკვოტირებული არაწარმოებული ფინანსური აქტივები ფიქსირებული ან დადგენადი გადახდებით, რომლებიც არ მიეკუთვნება იმ აქტივებს, რომელთა გაყიდვასაც ჯგუფი გეგმავს ახლო მომავალში. ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ჯგუფის სესხები და მოთხოვნები მოიცავს „სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს“ და „ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს“.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია. ფინანსური ვალდებულებები იყოფა შეფასების შემდეგ კატეგორიებად: (ა) სავაჭროდ ფლობილი, რაც ასევე მოიცავს ფინანსურ წარმოებულებს; და (ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები. სავაჭროდ ფლობილი, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო ღირებულების ცვლილება აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში (როგორც ფინანსური შემოსავლი ან ფინანსური ხარჯები) მათი წარმოშობის პერიოდში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით. ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ჯგუფის სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს „სავაჭრო და სხვა გადასახდელებს“ და „აღებულ სესხებს“.

შემოსავლის აღიარება. შემოსავალი ფასდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით და წარმოადგენს მიწოდებული საქონლის სანაცვლოდ მისაღებ თანხებს, დისკონტების, დაბრუნებებისა და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით. ჯგუფი შემოსავალს აღიარებს, როდესაც შემოსავლის ოდენობის გაზომვა სარწმუნოდაა შესაძლებელი: როდესაც სავარაუდოა, რომ პირი მიიღებს მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს; და როდესაც ქვემოთ აღწერილის მიხედვით, ჯგუფის თითოეული საქმიანობის შემთხვევაში დაკმაყოფილდა კონკრეტული კრიტერიუმები. როდესაც ბარტერულ ტრანზაქციაში მიღებული საქონლის სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ გაზომვა შეუძლებელია, შემოსავალი ფასდება მიწოდებული საქონლის ან მომსახურების სამართლიანი ღირებულებით.

„ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტ ჯგუფი“

მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2018

1. ჯგუფის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

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

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

2018 წელს ჯგუფის შემოსავლებმა შეადგინა 60,208 ათასი ლარი, რაც დაახლოებით 10%-ით მეტია 2017 წლის 54,574 ათასი ლარის შემოსავლებზე. ზრდა მეტწილად განპირობებულია საქართველოში ტურიზმის მოცულობის მატებით. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი შემოსავლის 62% მოდის ნომრებისა და საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებაზე, 32% - საკვებისა და სასმელის გაყიდვაზე, ხოლო დანარჩენი 6% სხვა შემოსავალია. 2018 წლის ფინანსური წლის მოგება შეადგინა 3,256 ათასი ლარი, ხოლო 2017 წელს - 6,565 ათასი ლარი.

2. ჯგუფის სამომავლო გეგმები

2019 წელს ჯგუფის მთავარი ფოკუსი იქნება გაყიდვების მოცულობის ზრდა და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესება. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, ზოგადი ზრდის გარდა, განვითარების კონკრეტული გეგმები ჯგუფს არ აქვს.

3. ჯგუფის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2018 წელს ჯგუფს კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

4. ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	GEL 000'	2018	2017	პროგრესის მიზეზი
1	შემოსავალი	60,208	54,574	ტურიზმის ზოგადი ზრდა რეგიონში

2	შემოსავალი საოპერაციო საქმიანობიდან	4,177	4,867	
3	საოპერაციო მოგება %	5%	9%	
4	REVPAR**	224	199	
5	AHR***	330	302	

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

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	2018	2017
დაკავებულია %	63%	63%

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

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

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

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

2018 წელს ჯგუფს საკუთარი აქციების შესყიდვა არ განუხორციელებია.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტება

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

- სასტუმროს ქირის საფასური გამოითვლება როგორც მთლიანი შემოსავლის პროცენტული წილი (26.0% და 22.5% თბილისის და ბათუმის სასტუმროებისათვის, შესაბამისად), არა უმეტეს თბილისის და ბათუმის სასტუმროებისათვის განსაზღვრული, შესაბამისად, 4,000 ათასი აშშ დოლარისა და 1,200 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის მინიმალური საფასურის 113%-ისა. შპს „არგო მენეჯმენტსა“ და შპს „მედეა ოპერეტივინგ კომპანის“ შორის გაფორმებული ზემოაღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულების შესაბამისად, 2018 წელს საიჯარო გადასახადის დარიცხვა არ მომხდარა. რაც შეეხება შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტსა“ და სს „ნიუ ჰოტელს“, გამოიანგარიშდებოდა და ირიცხებოდა ცვლადი საიჯარო გადასახადი.
- სასტუმროს ოპერაციების მართვაზე ჯგუფში შემავალი პირები ყოველწლიურად უხდიან მართვის საფასურს „რეზიდორ ჰოტელს იუქეი ლიმიტედს“. მართვის საფასური ცვლადია და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით. 2018 წელს მართვის საფასურმა შეადგინა 5,269 ათასი ლარი.

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

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

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

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

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

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

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

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

ჯგუფს მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად.

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

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

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

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

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

ლევან გაჩეჩილაძე
დირექტორი