

#  
#  
#  
#  
#  
#  
#  
#  
#

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება  
ჭავჭავაძის 64ა  
ფინანსური ანგარიშგება  
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

## **სარჩევი:**

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

### **ინდივიდუალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება**

ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება  
ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

### **ინდივიდუალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

1. ზოგადი ინფორმაცია
2. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა
3. ახსნა -განმარტებითი შენიშვნები
4. პირობითი ვალდებულებები
5. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან
6. ბალანსის შედგენის შემდგომი მოვლენები

**ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2020 წლით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშების მომზადებასა და დამტკიცებაზე**

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს და მფლობელთა კაპიტალში ცვლილებებს 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (მსს ფასს).

ფინანსური ანგარიშების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გაანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და მსს ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და მენეჯმენტის სახელით ხელმოწერილია 2021 წლის 29 სექტემბერს.

ლუარა ალშიბაია  
დირექტორი

2021 წლის 29 სექტემბერი

ქეთევან თიკანაშვილი  
მთავარი ბუღალტერი

2021 წლის 29 სექტემბერი

შპს ჯავახიშვილის 64ა  
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება  
 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

| ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება      | შენიშვნა | 12/31/2020        | 12/31/2019        | 12/31/2018        |
|-----------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>            |          |                   |                   |                   |
| დაუმთავრებელი მშენებლობა                | 3        | -                 | 61,303,838        | 28,737,286        |
| ძირითადი საშუალებები                    | 3        | 74,394,347        | 13,257,953        | 7,494,802         |
| წინასწარი გადახდები ძირითადი წინასწარ   | 4        |                   |                   |                   |
| გაწეული ხარჯია სესხისთვის               |          |                   |                   |                   |
| საშუალებებისთვის                        |          | 452,001           | 522,578           | 10,304,085        |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>        |          | <b>74,846,349</b> | <b>75,084,369</b> | <b>46,536,173</b> |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>            |          |                   |                   |                   |
| გაცემული სესხები და მისაღები პროცენტები |          | 50,037            | -                 | -                 |
| საგადასახადო აქტივი                     |          | 120               | 117,434           | -                 |
| სასაქონლო-მატერიალური მარაგები          | 7        | 2,298,505         | 954,965           | 67,227            |
| სხვა მიმდინარე მოთხოვნები               | 6        | 100,930.49        | 674,361           | 122,642           |
| ფული და ფულის ექვივალენტები             |          | 125,506           | 490,336           | 39,800            |
| <b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>        |          | <b>2,575,099</b>  | <b>2,237,096</b>  | <b>229,669</b>    |
| <b>სულ აქტივები</b>                     |          | <b>77,421,448</b> | <b>77,321,465</b> | <b>46,765,842</b> |
| <b>კაპიტალი</b>                         |          |                   |                   |                   |
| საწესდებო კაპიტალი                      | 8        | 44,332,634        | 39,503,724        | 33,323,938        |
| დაგროვილი ზარალი                        |          | (17,182,025)      | (8,215,036)       | (4,820,864)       |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                     |          | <b>27,150,609</b> | <b>31,288,688</b> | <b>28,503,074</b> |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>       |          |                   |                   |                   |
| გრძელვადიანი სესხები                    | 9        | 49,536,440        | 39,240,376        | 15,694,564        |
| <b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>   |          | <b>49,536,440</b> | <b>39,240,376</b> | <b>15,694,564</b> |
| <b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>       |          |                   |                   |                   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები           | 10       | 335,306           | 3,875,455         | 651,617           |
| საგადასახადო ვალდებულებები              |          | -                 | -                 | 900,783           |
| გადასახდელი პროცენტები                  |          | 399,093           | 414,878           | 185,040           |
| გრძელვადიანი სესხების მიმდინარენაწილი   | 9        | -                 | 2,502,068         | 830,764           |
| <b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>   |          | <b>734,399</b>    | <b>6,792,401</b>  | <b>2,568,204</b>  |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>                |          | <b>50,270,839</b> | <b>46,032,777</b> | <b>18,262,768</b> |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>    |          | <b>77,421,448</b> | <b>77,321,465</b> | <b>46,765,842</b> |

წარმომადგენელი

30 სექტემბერი 2021  
 თბილისი, საქართველო

შპს ჭავჭავაძის 64ა  
 ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები  
 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

#

|                                   |                                             | შენიშვნა | 2020               | 2019               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯებ  | General and administrative                  | 11       | (6,640,548.74)     | (1,090,737)        |
| საოპერაციო ხარჯი                  | Operating expenses                          |          | (12,843)           | (20,271)           |
| <b>საოპერაციო ზარალი</b>          | <b>Gross operating result</b>               |          | <b>(6,653,392)</b> | <b>(1,111,008)</b> |
| ფინანსური ხარჯი                   | Finance cost                                | 12       | (173)              | (55,264)           |
| ფინანსური შემოსავალი              | Finance income                              | 13       | 29,843             | 62,268             |
| საქურსო სხვაობის წმინდა შედეგი    | Net foreign currency                        |          | (6,135,648)        | (2,264,719)        |
| არასაოპერაციო შემოსავალი          | Non-operating income                        | 14       | 3,916,138          | 11,980             |
| არასაოპერაციო ხარჯი               | Non-operating expenses                      |          | (128,248)          | (37,428)           |
| ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან | Gain/Loss on disposal of non-current assets |          | 4,490              | -                  |
| <b>ზარალი დაბეგვრამდე</b>         | <b>Loss before tax</b>                      |          | <b>(8,966,990)</b> | <b>(3,394,172)</b> |
| მოგების გადასახადის ხარჯი         | Income tax expense                          |          | -                  | -                  |
| <b>წლის წმინდა ზარალი</b>         | <b>Net loss for the year</b>                |          | <b>(8,966,990)</b> | <b>(3,394,172)</b> |
| სხვა სრული შემოსავალი/(ხარჯი)     | other comprehensive                         |          | -                  | -                  |
| <b>წლის სრული ზარალი</b>          | <b>loss for the year</b>                    |          | <b>(8,966,990)</b> | <b>(3,394,172)</b> |

წარმომადგენელი

30 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო

შპს ჭავჭავაძის 64ა  
 კაპიტალში მომხდარი ცვლილებების ანგარიშგება  
 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
 საანგარიშგებო ვალუტა  
 ლარი#  
 #

#

#

|                                          | საწესდებო კაპიტალი | გაუნაწილებელი<br>მოგება / დაუფარავი | გადაფასების<br>რეზერვი | სულ               |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------|
| <b>ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის</b> | <b>33,323,938</b>  | <b>(4,820,864)</b>                  | <b>-</b>               | <b>28,503,074</b> |
| საწესდებო კაპიტალის გაზრდა ან შემცირება  | 6,179,786          | -                                   | -                      | 6,179,786         |
| ქონების გადაფასება                       | -                  | -                                   | -                      | -                 |
| პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი            | -                  | (3,394,172)                         | -                      | (3,394,172)       |
| განაწილებული დივიდენდი                   | -                  | -                                   | -                      | -                 |
| <b>ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის</b> | <b>39,503,724</b>  | <b>(8,215,036)</b>                  | <b>-</b>               | <b>31,288,688</b> |
| საწესდებო კაპიტალის გაზრდა ან შემცირება  | 4,828,910          | -                                   | -                      | 4,828,910         |
| ქონების გადაფასება                       | -                  | -                                   | -                      | -                 |
| პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი            | -                  | (8,966,990)                         | -                      | (8,966,990)       |
| განაწილებული დივიდენდი                   | -                  | -                                   | -                      | -                 |
| <b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის</b> | <b>44,332,634</b>  | <b>(17,182,025)</b>                 | <b>-</b>               | <b>27,150,609</b> |

წარმომადგენელი

30 სექტემბერი 2021  
 თბილისი, საქართველო

შპს ჯავახიშვილის 64ა  
 ფინანსური ანგარიშგების ახსნა განმარტებითი შენიშვნები  
 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

|                                                                                             | 2019                | 2020               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                                             |                     |                    |
| მოგება#ჩარალი, #მოგების#გადასახადის#შემდეგ                                                  | (3,390,855)         | (8,966,990)        |
| კორექტირება=                                                                                | -                   | -                  |
| საპროცენტო#შემოსავალი                                                                       | (61,779)            | (29,843)           |
| ცვეთის#ხარჯი                                                                                | 12,374              | 2,157,777          |
| წმინდა#მოგება#სავალუტო#ოპერაციებიდან#                                                       | 2,264,719           | 6,135,648          |
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე</b> | <b>(1,175,541)</b>  | <b>(703,407)</b>   |
| ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში                                                      | (551,719)           | 623,150            |
| ცვლილებები გადახდილ ავანსებში                                                               | 9,781,507           | (70,576)           |
| ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში                                                   | (887,738)           | (1,343,540)        |
| ცვლილებები საპროცენტო სარგებელში                                                            | 61,779              | 29,843             |
| ცვლილებები გადასახდელ პროცენტებში                                                           | 229,838             | (15,785)           |
| ცვლილებები გადასახადებში                                                                    | (1,018,217)         | 117,314            |
| ცვლილებები სავაჭრო ვალდებულებებში                                                           | 3,329,603           | (3,731,401)        |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                                      | <b>9,769,513</b>    | <b>(5,094,403)</b> |
| <b>ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                                           |                     |                    |
| ცვლილებები ძირითადი საშუალების გასვლიდან                                                    | -                   | 101,885            |
| ცვლილებები ძირითადი საშუალების მიღებიდან                                                    | (38,345,394)        | (2,050,822)        |
| ცვლილებები საწესდებო კაპიტალში                                                              | 6,179,786           | 4,828,910          |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                                    | <b>(32,165,608)</b> | <b>2,879,973</b>   |
| <b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>                                              |                     |                    |
| შემოსავალი გაცემული გრძელვადიანი სესხებიდან                                                 | -                   | -                  |
| შემოსავალი გრძელვადიანი ნასესხები ფულადი სახსრებიდან                                        | 22,785,241          | 1,839,340          |
| <b>სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>                                          | <b>22,785,241</b>   | <b>1,839,340</b>   |
| ფულზე და ფულის#ექვივალენტებზე#საკურსო#სხვაობის#ეფექტი                                       | 61,391              | 10,260             |
| <b>ფული და ფულადი ექვივალენტის ნეტო ცვლილება</b>                                            | <b>450,536</b>      | <b>(364,829)</b>   |
| ფული და ფულადი ექვივალენტის პერიოდის დასაწყისში                                             | 39,800              | 490,336            |
| <b>ფული და ფულადი ექვივალენტი პერიოდის ბოლოს</b>                                            | <b>490,336</b>      | <b>125,507</b>     |

წარმომადგენელი

30 სექტემბერი 2021  
 თბილისი, საქართველო

## ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

### ძირითადი#საქმიანობა#

#

შპს „ჭავჭავაძის 64ა“ (შემდგომში „ორგანიზაცია“) დაფუძნდა 2011 წლის 14 მარტს, მარეგისტრირებული ორგანო არის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71. კომპანიის დამფუძნებლებია ლაშა პაპაშვილი (50%) და სულხან პაპაშვილი (50%). კომპანიის დირექტორია ლაურა აღშიბაია.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს 14 სართულიანი სასტუმროს მშენებლობა და განვითარება, რომელიც მოიცავს 170 ნომერს კომერციული ფართით, რესტორნებით და მიწისქვეშა ავტოსადგომით. მშენებლობა 2013 წლის აგვისტოში დაიწყო. სასტუმროს ოპერირებას გაუწევს ჰილტონ ჯგუფი „Hilton Garden Inn“-ის სახელით. 2019 წელს სასტუმროს მშენებლობის პროცესის ძირითადი ნაწილი დასრულდა და დაიწყო მოსამზადებელი სამუშაოები 2020 წელს ოპერირების დასაწყებად. ბალანსის შემდგომი მოვლენების ქვეთავში განხილულია პანდემიის გავლენით დაწესებული შეზღუდვების გავლენა კომპანიის ოპერირების დაწყებაზე და მისგან დამდგარ შედეგებზე.

როგორც აღწერილია სესხების ქვეთავში მშენებლობის პროცესის დასაფინანსებლად აღებული სასესხო ვალდებულებები ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკისგან, რომლის მიხედვითაც შეზღუდულია მფლობელთა წილები სესხის დაფარვამდე.

### მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი

ორგანიზაციას თანდართული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუკოს („ზასს“) მიერ დამტკიცებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა („ფასს“) და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციების საერთაშორისო კომიტეტის („ფაისკ“) მიერ გამოცემული ინტერპრეტაციების შესაბამისად. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია, როგორც მოქმედი საწარმო, რაც ითვალისწინებს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში. ამ შეფასების გამოყენებისას, მენეჯმენტი გაითვალისწინებს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობას, მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგების, ოპერაციების მომგებიანობას და ფინანსურ რესურსებზე წვდომას, და ფინანსურ ბაზრებზე არსებული მდგომარეობის გავლენის ანალიზს კომპანიის ოპერაციებზე. როგორც ბალანსის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაშია განხილული ხელმძღვანელობამ მიმოიხილა კორონა ვირუსის - COVID 19 -ის გავლენა კომპანიის ფუნქციონირებაზე და შეიმუშავა სამოქმედო გეგმა.

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.##

### ბუღალტრული#აღრიცხვის#ძირითადი#პოლიტიკა#

ქვემოთ წარმოდგენილია სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე ცალკეული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებაში. აღნიშნული პოლიტიკის გამოყენება მოხდა თანმიმდევრულად ყველა წარდგენილ პერიოდზე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

### უცხოური ვალუტის ოპერაციები

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კომპანიის საოპერაციო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასრულებისას არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით. ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კონვერტაციის და ტრანზაქციების განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი საკურსო მოგება და საკურსო ზარალი საოპერაციო ვალუტაში წლის ბოლოს არსებული სებ-ის ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით აღიარებულია მოგება-ზარალში ფინანსური შემოსავლის ან ზარალის სახით. კონვერტაცია წლის ბოლოს არსებული კურსის მიხედვით არ გამოიყენება ისტორიული ღირებულებით აღრიცხულ არაფულად პუნქტებთან მიმართებით.

#### ვალუტის გაცვლითი კურსი

ქვემოთ მოცემულია წლის ბოლოსათვის არსებული გაცვლითი კურსები, რომლებიც ორგანიზაციამ გამოიყენა ფინანსური ანგარიშგების შედგენისას:

|                   | 31 დეკემბერი 2020 | 31 დეკემბერი 2019 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| ლარი/1 აშშ დოლარი | 3,2766            | 2.8677            |
| ლარი/1 ევრო       | 4,0233            | 3.2095            |

#### ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

ხელმძღვანელობამ მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, კომპანიის მომავალი მომგებიანობისთვის გაწეული მნიშვნელოვანი ინვესტიციები და საჭიროების შემთხვევაში ადგილობრივ და საერთაშორისო ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, ანგარიშის პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

კომპანია დაარსდა 2011 წლის 14 მარტს თბილისში, ჯავახაძის გამზირზე, სასტუმრო "Hilton Garden"-ის მშენებლობისა და განვითარების მიზნით, რომელიც წარმოადგენს 14 სართულიან 4 ვარსკვლავიან სასტუმროს, რომელიც მოიცავს 170 ნომრებს კომერციული ფართებით, რესტორნებს და მიწისქვეშა ავტოსადგომს. სასტუმროს მართვას განახორციელებს ჰილტონ ჯგუფი.

სასტუმროს სურდა 2020 წლის დასაწყისში დაიწყო ოპერირება. შესაბამისად, საანგარიშო პერიოდში კომპანიას არ გააჩნია მოგება და ეს ტენდენცია გაგრძელდება მშენებლობის დასრულებამდე და ოპერირების დაწყებამდე. ბალანსის შემდგომ პერიოდში მსოფლიოში და მათ შორის საქართველოში შექმნილი ვითარებიდან გამომდინარე, რომელიც ეხებოდა 2020 წლის დასაწყისში პანდემიის Covid-19-ს გავრცელების პრევენციის მიზნებისათვის დაწესებულ შეზღუდვებს. კომპანიამ დაასრულა მშენებლობის პროცესი მაგრამ ვერ მოხერხდა ოპერირების დაწყება ვინაიდან ტურისტულ ბიზნესს დაუწესდა მთელი რიგი შეზღუდვები. აღნიშნული შეზღუდვების გამო სასტუმროს გახსნის თარიღმა გადაიწია 2020 წლის მარტის თვიდან 2021 წლის ოქტომბრის თვემდე. აღნიშნული შეთანხმება განხორციელდა კომპანიის მენეჯმენტმა და Hilton-ს ჯგუფს შორის. ამავდროულად აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით სასტუმროს დროებით შეუჩერდა EBRD-გან მიღებულ სესხზე პროცენტის გადახდის ვალდებულება. მენეჯმენტმა შეძლო ხარჯების მაქსიმალური შემცირება რათა ოპერირების დაწყებამდე პრობლემა არ შექმნოდა მის ფუნქციონირებას. კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ეჭვი კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებით უახლოეს მომავალში.

#### ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

#

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს ეროვნულ ვალუტაში, მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ნაშთებს ეროვნულ და უცხო ვალუტაში. ფული და ფულადი ექვივალენტები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

#### ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციით, საწყისი აღიარებისას, დგინდება მათი შემდგომი შეფასება ამორტიზირებული ღირებულებით. საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის კონტრაქტის მიხედვით მისაღები ფულადი ნაკადების მახასიათებლებსა და მათი მართვის ბიზნეს-მოდელებზე. კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზირებული ღირებულებით აფასებს, თუ დაკმაყოფილდა შემდეგი ორი პირობა:

- ფინანსურ აქტივს კომპანია ფლობს ისეთი ბიზნეს-მოდელით, რომლის ამოცანა არის ფინანსური აქტივების ფლობა მათგან ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირი თანხისა და მის დასაფარ ნაწილზე გადასახდელ საპროცენტო გადახდებს (SPPI)“. ამ შეფასებას SPPI ტესტი ეწოდება და ის ინსტრუმენტის დონეზე ხორციელდება.

## ფინანსური აქტივები – რეკლასიფიკაცია

ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან.

## ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის (ECL).

კომპანია ფლობს ორი ტიპის ფინანსურ აქტივის, რომელთათვისაც გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელი -სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათ ექვივალენტი. კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს რათა გაზომოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც თავის მხრივ იყენებს სრული ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის გარდა კონტრაქტით წარმოქმნილი მოთხოვნებისა. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრისთვის, სავაჭრო მოთხოვნები და დეპოზიტზე განთავსებული ფულადი სახსრები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებითა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით. შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია მონაცემებზე, შეფასებებსა და განსჯის მეთოდებზე რომელიც გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის.

## ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება

კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა: (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) კომპანიამ გადასცა უფლებები ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე ან გააფორმა კვალიფიციური გადაცემის ხელშეკრულება და ამასთან ერთად (i) განახორციელა აქტივების საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკის და ჯილდოს გადაცემა ან (ii) საკუთრებასა და კონტროლთან

დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და ჯილდო არც გადაუცია, არც შეუნარჩუნებია, მაგრამ კონტროლი არ შეუნარჩუნებია. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს გაყიდვაზე შეზღუდვების დაწესების გარეშე არა დაკავშირებულ მესამე მხარისთვის აქტივის მთლიანად მიყიდვის პრაქტიკული უნარი.

## ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია

კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება როგორც სხვა ფინანსური ვალდებულებები და აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით.

## ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებისა და საოპერაციო ხარჯების ჯამით. თავდაპირველი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველ აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სამართლიან ღირებულებასა და გარიგების ფასს შორის არსებობს სხვაობა, რომლის დამტკიცება შესაძლებელია იმავე ინსტრუმენტში სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე ან ისეთი შეფასების მეთოდით, რომლის მონაცემებიც მოიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მაჩვენებლებს.

## ფინანსური ვალდებულებების აღიარების გაუქმება

კომპანია ფინანსური ვალდებულების აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა ვალდებულება დაიფარება ან გაუქმდება ან ვადა გასდის. როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ანაცვლებს იმავე გამსესხებლის სხვა ფინანსური ვალდებულება არსებითად შეცვლილი პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები დიდ წილად იცვლება, ამგვარი ჩანაცვლება ან მოდიფიცირება განიხილება როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა საბალანსო ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

### მიმდინარე მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება იმ მიუღებელი თანხებისგან, რომელზეც კომპანიამ გაუწია დამკვეთს გარკვეული სახის მომსახურება, აღიარა შემოსავლად მაგრამ არ მიუღია შესაბამისი ანაზღაურება. საანგარიშო პერიოდის ბოლოს წარმოქმნილი მოთხოვნები მოიცავს არა საოპერაციო შემოსავლიდან წარმოქმნილ მოთხოვნებს და მომწოდებლებისათვის გადახდილ ავანსებს. რომელიც აღირიცხება თვითღირებულებით და საიდანაც გამოუქვითავია გაუფასურების რეზერვი. გადახდილი ავანსი არამიმდინარედ აისახება, როცა გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის ვადაში ან როცა გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია იმ აქტივთან, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას არამიმდინარედ იქნება კლასიფიცირებული. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში გადადის, როგორც კი კომპანია ამ აქტივზე ამყარებს კონტროლს და არსებობს იმის ალბათობა, რომ კომპანია მიიღებს ამ აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს.

სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. თუ არსებობს იმის ნიშნები, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება შეიძლება არ მოხდეს, გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აისახება წლის მოგება-ზარალში.

### სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ღირებულება მოიცავს უშუალოდ მარაგების და შესაბამის შემთხვევებში უშუალოდ იმ ზედნადებ ხარჯებს, რომლებიც გაწეული იქნა სასაქონლო-მატერიალური მარაგების მათ თავდაპირველ მდგომარეობაში მოსაყვანად. სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით. კომპანიის საკუთრებაში არსებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების არსებითი ნაწილი წარმოადგენს სასტუმროს ინვენტარს, რომლის საექსპლუატაციო ვადაც განსაზღვრულია ერთ წელზე ნაკლები ვადით. პერიოდის ბოლოს საკუთრებაში არსებული მარაგებია ოთახის, სამზარეულოს და აბაზანის ტექსტილი და აქსესუარები. აღნიშნული მარაგები წარმოადგენს სასტუმროს ოპერირებისათვის საჭირო მარაგების სრულ რაოდენობას.

### დამატებითი ღირებულების გადასახადი

შესრულებულ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდას ექვემდებარება მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. შემენილ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღ-ის დაბრუნება ჩვეულებრივ შესაძლებელია გაწეულ მომსახურებაზე დარიცხული დღ-ის ხარჯზე დღ-ის ანგარიშფაქტურის მიღებისთანავე. მიღებული ავანსებზე გადასახდელი ვალდებულებები საგადასახადო ორგანოსთან დაბეგვრას ექვემდებარება თანხის ფაქტიურად მიღების დროს, რა დროსაც შესრულებულია საგადასახადო ვალდებულება და მასთან ერთად

წარმოიქმნება აქტივი წინასწარ გადახდილი დამატებითი ღირებულების გადასახადის შესაბამისად. აღნიშნული აქტივი გამოყენებას ექვემდებარება ფაქტიურად მიწოდებული მომსახურების დროს წარმოქმნილი საგადასახადო ვალდებულების დროს, როდესაც მოხდება იმ მომსახურების მიწოდება რომლის სანაცვლოდაც მიღებულია ავანსი.

### ძირითადი საშუალებები

ბალანსზე აღრიცხული ძირითადი საშუალებები მოცემულია ისტორიული ღირებულებით მინუს ცვეთა, რომელიც მოიცავს აღნიშნული აქტივების ღირებულებას და იმ ზედნადებ დანახარჯებს, რომელიც გაწეული იყო მათ საექსპლუატაციოდ. თითოეული საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს, ხომ არ არსებობს ქონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის გაუფასურების რაიმე ნიშანი. თუ ასეთი ნიშანი არსებობს, ხელმძღვანელობა გაიანგარიშებს ამოსაღებ თანხას, რომელიც განისაზღვრება, როგორც შემდეგი ორიდან უფრო მაღალი ღირებულება: აქტივის რეალური ღირებულება სარეალიზაციო ხარჯების გამოკლებით, და აქტივის გამოყენების ღირებულება.

საბალანსო ღირებულება მცირდება ამოღებად ღირებულებამდე და გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება წლის მოგება-ზარალში. წინა წლებში აღიარებული აქტივის გაუფასურების ზარალის შეზღუდვა (რევერსირება) ხდება იმ შემთხვევაში, თუ მოცემული აქტივის სამომხმარებლო ღირებულების ან რეალური ღირებულების (რეალიზაციის ხარჯის გამოკლებით) გაანგარიშებისას გამოყენებულ მონაცემებში შემდგომში ცვლილება მოხდა.

დაუმთავრებელი მშენებლობა წარმოადგენს შენობებს, მანქანა დანადგარებს და სხვა ძირითად საშუალებებს, რომლებიც იმყოფებიან მშენებლობის პროცესში და არ არის ექსპლუატაციაში შესულია. აღნიშნული აქტივი წარმოდგენილია თვითღირებულებით და მოიცავს მათ შექმნაზე გაწეული ყველა დანახარჯებს.

#### პერიოდის ცვეთის ხარჯი

მიმდინარე მშენებლობას ამორტიზაცია არ ერიცხება. ქონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის სხვა საგნებზე ამორტიზაცია გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საანგარიშო სასარგებლო გამოყენების ვადებში მათ ნარჩენ ღირებულებაზე მათი ღირებულების განაწილებით:

- შენობა ნაგებობის ცვეთა -----50 წელი
- მანქანა დანადგარების ცვეთა 10 წელი
- ავეჯი მოწყობილობა და სხვა აქტივები - 5-8 წელი

#### სავაჭრო ვალდებულებები და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო დავალიანება წარმოადგენს კომპანიის ვალდებულებას, რომელიც წარმოიქმნება ყოველდღიური საქმიანობის პირობებში მოწოდებული საქონლის ან მომსახურების შესაბამისად. ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება თვითღირებულებით, რაც წარმოადგენს მიღებული საქონლისა და მომსახურებისთვის მომავალში გადასახდელ საკომპენსაციო თანხას.

#### საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის ინვესტიცია აღიარებულია საწყისი ღირებულებით და დაკლასიფიცირებულია როგორც საწესდებო კაპიტალი, რომელიც მოიცავს დამფუძნებლების ფულად და არა ფულად შენატანებს. დივიდენდის აღიარება ხდება ვალდებულებებში იმ წელს როდესაც ხდება გამოცხადება.

#### შემოსავლის აღიარება

შემოსავლები აღიარდება როცა მოცემული ოპერაციიდან მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში და ამონაგების თანხის განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ; კომპანიას არ გამოუმუშავებია ეკონომიკური შემოსავალი, რადგანაც სასტუმროს მშენებლობა ჯერ ისევ მიმდინარეობს. საანგარიშო პერიოდში მიღებულია მხოლოდ არა საოპერაციო შემოსავლები, რომლებიც არ იყო დაკავშირებულ სასტუმროს საქმიანობასთან.

#### ხარჯები

ორგანიზაცია ხარჯების აღრიცხვას აწარმოებს დარიცხვის მეთოდით. ხარჯების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როდესაც ორგანიზაციას წარმოექმნება გადახდის ვალდებულება მიღებული მომსახურების ან საქონლის სანაცვლოდ.

საოპერაციო ხარჯები მოიცავს კომუნალურ, კომუნიკაციის, ადმინისტრაციის ხელფასის და სხვა ისეთ დანახარჯებს, რომელთა გაწევაც ხორციელდება განსაზღვრული ვალდებულების უწყვეტად შესასრულებლად.

ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ზონუსებისა და არაფულადი სარგებლის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ.

### მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პროგნოზები, და მოსაზრებები აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაში#

კომპანია იყენებს პროგნოზებს და დაშვებებს, რომელიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებებში მოცემულ თანხებზე და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების თანხებზე მომავალ საანგარიშო პერიოდში. პროგნოზებისა და შეფასებების ანალიზი ტარდება მუდმივად და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის მომავალი მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც გონივრულია არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა ასევე იყენებს შეფასებებს (იმათ გარდა, რომლებიც მოიცავენ პროგნოზებს) აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაში. ის შეფასებები, რომელთაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და ის პროგნოზი, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ფინანსური წლის აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მნიშვნელოვანი შესწორება, მოიცავს:

**დაკავშირებულ მხარესთან გარიგებების თავდაპირველი აღიარება.** ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, კომპანია გარიგებებს აფორმებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება მოხდეს მათი რეალური ღირებულებით. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანსაქციების შემთხვევაში, შეფასება გამოიყენება იმის დასადგენად, გარიგებების ფასები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებითაა შეფასებული თუ არა, სადაც ამგვარი გარიგებებისთვის მოქმედი ბაზარი არ არსებობს. შეფასების საფუძველია დაუკავშირებელ მხარეებთან მსგავსი სახის გარიგებების ფასი და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზი.

**ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადა.** ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადების გაანგარიშება შეფასების საქმეა და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებით არსებულ გამოცდილებას. ამ აქტივებში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის შთანთქმა ძირითადად მოხმარების მეშვეობით ხდება. ამასთან, სხვა ისეთი ფაქტორებიც, როგორიცაა ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა ხშირად იწვევს ამ აქტივებში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მნიშვნელოვნად შემცირებას. მენეჯმენტი დარჩენილი სასარგებლო გამოყენების ვადების გაანგარიშებას ახორციელებს აქტივების მიმდინარე ტექნიკური მდგომარეობისა და იმ საანგარიშო პერიოდის გათვალისწინებით, რომლის განმავლობაშიც მოსალოდნელია კომპანიის მიერ ამ აქტივებიდან სარგებლის მიიღება. მხედველობაში მიიღება შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და ტექნომსახურების გეგმაზე; და (გ) საბაზრო პირობებში მომხდარი ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური და კომერციული მოძველება

### ახალი ფას-ების მიღება ან ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

ა) 2019 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში მყოფი ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები: ახალი სტანდარტები, რომლებიც 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე გავლენას არ ახდენს არის

- ფასს 16 - იჯარა;
  - ფასს 17 - სადაზღვევო კონტრაქტები ;
  - შესწორებები ფასს 9 - წინასწარი გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი ანაზღაურებით ;
  - შესწორებები ფასს 28 - გრძელვადიანი წილები ასოცირებულ პირებსა და ერთობლივ საწარმოებში;
- ფასს-ების წლიური რედაქტირების 2015-2017 წწ. ციკლი .
- შესწორებები ფასს 19 - თანამშრომელთა ანაზღაურება;
  - ფასს 23 - მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა ;
  - ფასს 10 - ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება და ფასს 28 (შესწორება)

საანგარიშო პერიოდში ძალაში შესული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები გავლენას არ ახდენს წარდგენილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ახალმა და შეცვლილმა სტანდარტებმა, რომლებიც ფასს-მა გამოუშვა და გამოყენებულ იქნება შემდგომი წლის ანგარიშგებაში, არაა მოსალოდნელი, რომ გავლენა იქონიონ კომპანიაზე რამდენადაც ისინი ან არ არის რელევანტური კომპანიის საქმიანობისთვის ან ისეთ აღრიცხვას საჭიროებენ, რომელიც თანხვედრაშია კომპანიის მიმდინარე სააღრიცხვო პოლიტიკასთან.

ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული:

ახალი გადაწყვეტილებები ბუღალტრულ აღრიცხვასთან დაკავშირებით ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგომ პერიოდებში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ გამოუყენებია, არის შემდეგი:

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ასს-ის მიერ დადგენილი თარიღით ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შესაბამისობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. კომპანია არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გააღებინას მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“- (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის), 1 ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება, არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტორებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მისაგნის სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას, სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან თანმიმდევრული გზით; მიმატებული (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებას) ან გამოკლებული (თუ ეს ღირებულება აქტივია); (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ კომპანიას ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). მზღვეველები აღიარებენ სადაზღვევო ხელშეკრულებების კომპანიიდან მიღებულ მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი უზრუნველყოფენ დაზღვევას, აღებული რისკისგან გათავისუფლებამდე. თუ ხელშეკრულებების მოცემული კომპანია ზარალიანი გახდება, საწარმო ზარალს მაშინვე აღიარებს. კომპანია არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გააღებინას მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის კონცეპტუალურ საფუძვლებში (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). #გადასინჯული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს ახალ თავს შეფასების შესახებ; სახელმძღვანელო მითითებებს საქმიანობის ფინანსური შედეგების შესახებ; გაუმჯობესებულ განმარტებებსა და სახელმძღვანელო მითითებებს - განსაკუთრებით ვალდებულების განმარტება; ასევე მნიშვნელოვანი საკითხების ახსნას, როგორიცაა მაგალითად, ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით ზედამხედველობის, წინდახედულობისა და შეფასების განუსაზღვრელობის როლი.

საწარმოს განმარტება - ცვლილებები ფასს 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ცვლილებებში გადასინჯულია საწარმოს განმარტება. საწარმო შედგება რესურსებისა და პროცესებისაგან, რომლებსაც მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვთ პროდუქციის წარმოების შესაძლებლობაში. ახალ სახელმძღვანელო მითითებებში მოცემულია ჩარჩო იმის შესაფასებლად, როდის არსებობს რესურსები და არსებითი პროცესები, მათ შორის ადრეულ ეტაპზე მყოფი საწარმოების შემთხვევაში, რომლებიც პროდუქციას არ წარმოქმნიან. როდესაც პროდუქცია არ იქმნება, საწარმოს სახით კლასიფიკაციისთვის საჭიროა ორგანიზებული სამუშაო ძალის არსებობა. „პროდუქციის“ განმარტება ისეთი ფართო აღარ არის და აქცენტი გაკეთებულია მომხმარებლებისთვის მიწოდებულ პროდუქციასა და გაწეულ მომსახურებაზე, რომელიც წარმოქმნის საინვესტიციო და სხვა შემოსავალს და არ შეიცავს დაბალი დანახარჯების ან სხვა ეკონომიკური სარგებლის სახით მიღებულ უკუგებას. აგრეთვე, საჭირო აღარ არის იმის შეფასება, ზაზრის# მონაწილეებს შეუძლიათ თუ არა საჭირო ელემენტების ჩანაცვლება ან შეძენილი საქმიანობისა და აქტივების ინტეგრირება. საწარმოს შეუძლია „კონცენტრაციის ტესტის“ გამოყენება. შეძენილი აქტივები საწარმოს არ წარმოადგენენ, თუ ამ აქტივების ბრუტო რეალური ღირებულება არსებითად

კონცენტრირებული არ არის ერთ აქტივში (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფში). ეს შესწორებები პერსპექტიულია და კომპანია მათ გამოიყენებს და შეაფასებს მათ გავლენას 2020 წლის 1 იანვრიდან.

**არსებობის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1-სა და ბასს 8 (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).** ამ ცვლილებებით უფრო ნათლად არის ჩამოყალიბებული არსებობის განმარტება და ახსნილია, როგორ შეიძლება მისი გამოყენება, რაც ადრე ამ ფასს-ის ტექსტში იყო მოცემული ახლა კი განმარტებაშია ასახული. ამასთან, გაუმჯობესებულია განმარტების თანხმობები ახსნა. დასასრულ, ცვლილებებით უზრუნველყოფილია არსებობის განმარტების თანმიმდევრულობა ყველა ფასს-ში. ინფორმაცია არსებითია, თუ მისი გამოტოვების, უზუსტობის ან ბუნდოვნად წარდგენისას შეიძლება გონივრულ ფარგლებში მოსალოდნელი იყოს იმ გადაწყვეტილებებზე გავლენის მოხდენა, რომლებსაც საერთო დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი მომხმარებლები იღებენ აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე, სადაც ასახულია ფინანსური ინფორმაცია კონკრეტული საანგარიშგებო საწარმოს შესახებ. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

**საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის რეფორმა-ფასს 9, ასს 39 და ფასს 7-ში შეტანილი შესწორებები (გამოცემულია 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაში შესული იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვრის შემდეგ).** #შესწორებები გამოწვეული იყო ისეთი საპროცენტო განაკვეთის ჩანაცვლებით, როგორიცაა LIBOR და სხვა შემოთავაზებული ბანკთაშორის განაკვეთები („IBOR-ები“). ეს შესწორებები დროებით ათავისუფლებს ჰეჯირების სპეციფიკური აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენებისგან ჰეჯირების იმ ურთიერთობებზე, რომლებზეც IBOR-ის რეფორმის შედეგებს უშუალო გავლენა ჰქონდა. ფულადი ნაკადების ჰეჯირების აღრიცხვა ორივე, ფასს 9-ისა და ასს 39 -ის მიხედვით, მოითხოვს, რომ სამომავლო ჰეჯირებული ფულადი ნაკადები იყოს “მაღალი ალბათობით მოსალოდნელი”. მაშინ, როდესაც ეს ფულადი ნაკადები დამოკიდებულია IBOR-ზე, შესწორებებით გამოწვეული გათავისუფლება საწარმოსგან მოითხოვს იმის დაშვებას, რომ ის საპროცენტო განაკვეთი, რომელზეც ეს ჰეჯირებული ფულადი ნაკადებია დაფუძნებული, რეფორმის შედეგად არ შეიცვლება. ორივე, ასს 39 და ფასს 9 მოითხოვს საპროგნოზო პერსპექტიულ შეფასებას იმისათვის, რომ გამოიყენოს ჰეჯირების აღრიცხვა. მაშინ, როდესაც ამჟამად IBOR-ის და IBOR-ის ჩანაცვლების განაკვეთების მიხედვით ფულადი ნაკადები მოსალოდნელია, რომ იქნება თანაბრად ეკვივალენტური, რასაც მინიმუმამდე დაყავს ნებისმიერი არაეფექტურობა, ამას, შესაძლოა აღარ ჰქონდეს მნიშვნელობა, რადგან რეფორმის თარიღი ახლოვდება. ამ შესწორებების მიხედვით, საწარმომ შეიძლება დაუშვას, რომ საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილი, რომელზეც ეფუძნება ჰეჯირებული მუხლის, ჰეჯირების ინსტრუმენტის ან ჰეჯირებული რისკის ფულადი ნაკადები არ შეცვლილია IBOR-ს რეფორმის შედეგად. IBOR-ის რეფორმას აგრეთვე შეუძლია გამოიწვიოს ის, რომ ჰეჯი გასცდეს 80-125%-იან ფარგლებს, რაც მოთხოვნილია ასს 39-ით, რეტროსპექტიული შემოწმებისთვის. ასს 39 შესაბამისად შესწორდა, რათა დაეშვა გამოწვევისი რეტროსპექტიული ეფექტურობის შემოწმებაში ისე, რომ ჰეჯი არ წყდება მხოლოდ IBOR-თან დაკავშირებული გაურკვევლობის პერიოდის განმავლობაში, იმიტომ, რომ რეტროსპექტიული ეფექტურობა სცდება ამ ფარგლებს. თუმცა, ჰეჯირების აღრიცხვასთან დაკავშირებული სხვა მოთხოვნები, მათ შორის პერსპექტიული შეფასება, უნდა დაკმაყოფილდეს. გარკვეული რაოდენობის ჰეჯირებებში, ჰეჯირებული მუხლი ან ჰეჯირებული რისკი წარმოადგენს IBOR რისკის კომპონენტს, რომელიც არ არის ხელშეკრულებაში მითითებული. იმისათვის, რომ გამოყენებული იყოს ჰეჯირების აღრიცხვა, ორივე ფასს 9 და ასს 39 მოითხოვს, რომ აღნიშნული რისკის კომპონენტი იდენტიფიცირებადი და სარწმუნოდ შეფასებადი იყოს საწყისი ჰეჯირების დანიშნულების და არა მიმდინარე საფუძველზე. მაკრო ჰეჯირების კონტექსტში, მაშინ, როდესაც საწარმო, ხშირად, ჰეჯირების ურთიერთობას აბრუნებს საწყის მდგომარეობაში, შედავით გამოიყენება იმ დროიდან, როდესაც ჰეჯირებული მუხლი თავდაპირველად გამოიწვეული იყო ამ ჰეჯირების ურთიერთობისთვის. ნებისმიერი ჰეჯირების არაეფექტურობის აღრიცხვა მოხდება მოგებასა და ზარალში ორივე, ასს 39-ის და ფასს 9-ის მიხედვით. აღნიშნული შესწორებები განაპირობებს იმას, თუ როდის დასრულდება შედავათები, რაც მოიცავს გაურკვევლობას, რომელიც წარმოშობილია იმით, რომ ადგილი აღარ აქვს საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის რეფორმას, შესწორებები საწარმოებისგან მოითხოვს ინვესტორებისთვის დამატებითი ინფორმაციის მიწოდებას ამ გაურკვევლობების შედეგად პირდაპირი გავლენის ქვეშ მყოფი ჰეჯირების ურთიერთობების შესახებ, მათ შორისაა ჰეჯირების ინსტრუმენტების ნომინალური ოდენობა, რომელზე შედავათების გამოიყენება, შედავათების გამოყენებისას გაკეთებული ყველა მნიშვნელოვანი დაშვებები და განსჯა, იმის რაოდენობრივი განმარტებები, თუ როგორი გავლენა აქვთ საწარმოზე IBOR რეფორმას და თუ როგორ მართავს ის გადასვლის პროცესს. თუ ზემოთ სხვაგვარად არ არის მითითებული, მოსალოდნელი არ არის, რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენენ კომპანიას ფინანსურ ანგარიშგებაზე

შპს ჰავჭავაძის 64ა

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

### შენიშვნა 3 - საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალებები

|                               | დაუმთავრებელი<br>მშენებლობა | შენობები          | მიწა             | ოფისის<br>აღჭურვილობა | სატრანსპორტო<br>საშუალებები | დაუმონტაჟებული<br>ძირითადი<br>საშუალებები | ავეჯი და სხვა<br>ძირ.<br>საშუალებები | სულ               |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>61,303,838</b>           | <b>-</b>          | <b>7,491,930</b> | <b>49,156</b>         | <b>77,220</b>               | <b>5,453,396</b>                          | <b>202,974</b>                       | <b>74,578,514</b> |
| აქტივის მიღება                | 995,421                     | 62,157,469        | -                | 60,141                | -                           | -                                         | 6,631,843                            | 69,844,873        |
| აქტივის გასვლა                | (62,299,260)                | (10,685)          | -                | (2,796)               | (77,220)                    | (5,453,396)                               | (17,619)                             | (67,860,975)      |
| <b>2020 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>(0)</b>                  | <b>62,146,783</b> | <b>7,491,930</b> | <b>106,502</b>        | <b>-</b>                    | <b>(0)</b>                                | <b>6,817,198</b>                     | <b>76,562,413</b> |
| <b>აკუმულირებული ცვეთა</b>    |                             |                   |                  |                       |                             |                                           |                                      |                   |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>1,033</b>          | <b>-</b>                    | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                             | <b>1,033</b>      |
| ცვეთის ხარჯი                  | -                           | -                 | -                | 4,073                 | 2,789                       | -                                         | 8,829                                | 15,691            |
| ჩამოწერილი აქტივის ცვეთა      | -                           | -                 | -                | -                     | -                           | -                                         | -                                    | -                 |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>5,106</b>          | <b>2,789</b>                | <b>-</b>                                  | <b>8,829</b>                         | <b>16,724</b>     |
| ცვეთის ხარჯი                  | -                           | 1,165,252         | -                | 80,118                | 3,218                       | -                                         | 909,190                              | 2,157,777         |
| ჩამოწერილი აქტივის ცვეთა      | -                           | -                 | -                | -                     | (6,006)                     | -                                         | -                                    | (6,006)           |
| <b>2020 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>-</b>                    | <b>1,165,252</b>  | <b>-</b>         | <b>85,224</b>         | <b>-</b>                    | <b>-</b>                                  | <b>918,019</b>                       | <b>2,168,495</b>  |
| <b>-</b>                      |                             |                   |                  |                       |                             |                                           |                                      |                   |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>61,303,838</b>           | <b>-</b>          | <b>7,491,930</b> | <b>44,051</b>         | <b>74,431</b>               | <b>5,453,396</b>                          | <b>194,145</b>                       | <b>74,561,791</b> |
| <b>2020 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>-</b>                    | <b>60,981,531</b> | <b>7,491,930</b> | <b>21,278</b>         | <b>-</b>                    | <b>0</b>                                  | <b>5,899,179</b>                     | <b>74,393,918</b> |

#### შენიშვნა 4 - წინასწარ გაწეული ხარჯები

წინასწარ გაწეული ხარჯები მოიცავს გრძელვადიან გადახდილ ავანსებს და ასევე მიღებული სესხის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით განსაზღვრულ წინასწარ გადახდებს.

#### შენიშვნა 4 - წინასწარი გადახდები

|                                     | 12/31/2019     | 12/31/2020     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| EBRD-ის სესხის დამტკიცების და მომს. | 409,565        | 452,001        |
| გადახდილი ავანსები                  | 113,013        | -              |
| <b>სულ წინასწარ გადახდილი თანხე</b> | <b>522,578</b> | <b>452,001</b> |

#### შენიშვნა 5 - ფული და ფულადი ექვივალენტები

#### შენიშვნა 5 - ფული და ფულადი ექვივალენტები

|                              | 12/31/2019     | 12/31/2020     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში | 472,403        | 104,265        |
| ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში  | 17,933         | 21,241         |
| <b>სულ ფული და ფულადი</b>    | <b>490,336</b> | <b>125,506</b> |

#### შენიშვნა 6 - სხვა მიმდინარე მოთხოვნები

|                                 | 31/12/2019     | 12/31/2020     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| სხვა დებიტორული დავალიანება     | 840            | 1,174          |
| გადახდილი ავანსები              | 673,521        | 99,757         |
| <b>სულ მიმდინარე მოთხოვნები</b> | <b>674,361</b> | <b>100,930</b> |

#### შენიშვნა 7 - სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებად კლასიფიცირებულია საანგარიშო პერიოდის ბოლოს საკუთრებაში არსებული სასტუმროს ტექსტილი და აქსესუარები, რომლის გამოყენების ვადაც არ აღემატება ერთ საანგარიშო წელს

#### შენიშვნა 7 - სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

|                                 | 31/12/2019     | 12/31/2020       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| მარაგები                        | 954,965        | 2,298,505        |
| <b>სულ მიმდინარე მოთხოვნები</b> | <b>954,965</b> | <b>2,298,505</b> |

#### შენიშვნა 8 - საწესდებო კაპიტალი

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 39,503,724 ლარს, რომელიც გასულ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია კაპიტალური ფულადი შენატანებით, ღირებულებით 6,179,786 ლარი.

შენიშვნა 9 - გრძელვადიანი სესხი

| შენიშვნა 9 - გრძელვადიანი სესხები |                   |                   |  |  |  |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--|--|--|
| აღებული სესხები                   | 31/12/2019        | 12/31/2020        |  |  |  |
| მეზენინ სესხი                     | 6,494,827         | 12,121,764        |  |  |  |
| ძირითადი სესხი                    | 35,247,618        | 37,414,676        |  |  |  |
| გადასახელი პროცენტები             | 414,878           | 399,093           |  |  |  |
| <b>სულ</b>                        | <b>42,157,322</b> | <b>49,935,533</b> |  |  |  |
| <b>მათ შორის:</b>                 |                   |                   |  |  |  |
| გრძელვადიანი ნაწილი               | 39,655,254        | 49,935,533        |  |  |  |
| მოკლევადიანი ნაწილი               | 2,502,068         | -                 |  |  |  |

2020 წელს კომპანიას ჰქონდა ორი აქტიური სესხი მიღებული ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკისგან (EBRD) - მეზენინ სესხი და ძირითადი სესხი. მეზენინ სესხი სრულად იყო ათვისებული 2018 წლის ბოლოს, ხოლო ძირითადი სესხის ათვისება ძირითადად განხორციელდა 2019 წელს.

კომპანიას უზრუნველყოფილი აქვს სესხი EBRD-სგან პროექტის აქტივებით. სესხის ხელშეკრულება ასევე ითვალისწინებს მფლობელთა წილების შეზღუდვას სესხი დაფარვამდე. უფრო მეტიც, კომპანიის არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე და არა იდენტიფიცირებადი მოძრავი ნივთებიც შედის სესხის უზრუნველყოფაში.

კონტრაქტის მიხედვით, ძირითადი სესხის ძირი არ უნდა აღემატებოდეს 12,500,000 აშშ დოლარს, ხოლო მეზენინ სესხის ძირი არ უნდა აღემატებოდეს 2,000,000 აშშ დოლარს. საპროცენტო განაკვეთი მეზენინ სესხისთვის წარმოადგენს 10%+3m.LIBOR , ხოლო ძირითადი სესხისთვის 5.5%+3m.LIBOR. კომპანიასა და ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკს შორის დადებული ხელშეკრულების მიხედვით კომპანიამ უნდა შეინარჩუნოს შემდეგი ფინანსური კოეფიციენტები:

(ა) **სესხის მომსახურების დაფარვის კოეფიციენტი (Debt Service Coverage Ratio)** - მსესხებელმა უნდა შეინარჩუნოს DSCR კოეფიციენტი არანაკლებ 1.3:1. ვინაიდან პროექტი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ჯერ კიდევ არ არის დასრულებული აღნიშნული კოეფიციენტი არა აქტიურია

(ბ) **სესხი/ღირებულების კოეფიციენტი (Loan to Cost Ratio)** - აღნიშნულმა კოეფიციენტმა მთელი პერიოდის განმავლობაში არ უნდა გადააჭარბოს 0.47:1 კოეფიციენტი გამოითვლება ძირითადი და მეზენინ სესხების შეფარდებით პროექტის მთლიან ღირებულებასთან. ეს კოეფიციენტი ჯერ არ გამოიყენება, რადგან პროექტი ჯერ კიდევ არ არის დასრულებული.

(გ) **სესხი/ფასეულობის კოეფიციენტი (Loan to Value Ratio)** - მსესხებელმა უნდა შეინარჩუნოს აღნიშნული კოეფიციენტი არანაკლებ 0.6:1 პროექტის დასრულების თარიღიდან. კომპანია შესაბამისობაშია მოცემული კოეფიციენტის მოთხოვნებთან.

### შენიშვნა 11 - საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

|                                     | 31/12/2019       | 12/31/2020       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| საგადასახადო ხარჯი, გარდა მოგების ; | 482,578          | 667,707          |
| შრომის ანაზღაურების ხარჯი           | 355,254          | 329,637          |
| ნოტარიული მომსახურება               | 327              | -                |
| ბანკის საკომისიო ხარჯი              | 7,654            | 7,127            |
| კომუნალური ხარჯი                    | 128              | 80,451           |
| წარმომადგენლობითი ხარჯი             | 16,921           | 2,361            |
| დაზღვევის ხარჯი                     | 2,572            | 5,200            |
| კომუნიკაციის ხარჯი                  | 3,761            | 5,413            |
| მარკეტინგული და სარეკლამო მომსახუ   | 37,245           | 32,912           |
| საკონსულტაციო ხარჯი                 | 20,090           | 151,224          |
| ცვეთის ხარჯი                        | 15,691           | 2,157,777        |
| მივლინების ხარჯი                    | 11,380           | 5,522            |
| მმართველობითი ხარჯი                 | -                | 11,721           |
| იჯარის ხარჯი                        | 50,252           | 31,914           |
| სხვა ხარჯები                        | 86,885           | 3,151,582        |
| <b>სულ საერთო და ადმინისტრაციულ</b> | <b>1,090,737</b> | <b>6,640,549</b> |

### შენიშვნა 12 - ფინანსური ხარჯი

|                                   | 31/12/2019    | 12/31/2020 |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| ძირითად და მეზენინ სესხის ბილინგი | 55,264        | 173        |
| სხვა საპროცენტო ხარჯი             | -             | -          |
| <b>სულ ფინანსური ხარჯი</b>        | <b>55,264</b> | <b>173</b> |

### შენიშვნა 13 - ფინანსური შემოსავალი

|                                 | 31/12/2019    | 12/31/2020    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| საპროცენტო შემოსავალი გაცემული  |               |               |
| სესხებიდან                      | 488           | 25,786        |
| საპროცენტო შემოსავალი ბანკში    |               |               |
| განთავსებული ფულადი სახსრებიდან | 61,779        | 4,056         |
| <b>სულ ფინანსური შემოსავალი</b> | <b>62,268</b> | <b>29,843</b> |

### რისკის მართვა

კომპანიის საქმიანობა დაკავშირებულია სხვადასხვა ფინანსურ რისკთან: ბაზრის რისკი (შემდეგი რისკების ჩათვლით: სავალუტო, საკრედიტო და ლიკვიდობის რისკები). რისკების მართვის პოლიტიკის მიზანია ორგანიზაციის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირება, ანალიზი და მართვა, სათანადო რისკების ლიმიტების დაწესება, საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრა და რისკების დონისა და ლიმიტების დაცვის რეგულარული მონიტორინგი. რისკების მართვის პოლიტიკისა და პროცედურების გადახედვა ხდება რეგულარულად, საბაზრო გარემოში მიმდინარე ცვლილებების, შეთავაზებული პროდუქტებისა და მომსახურების და საუკეთესო პრაქტიკის გათვალისწინების მიზნით.

საკრედიტო რისკი არის ზარალის მიღების რისკი კონტრაგენტის მიერ დებიტორული დავალიანების დაუფარაობის შემთხვევაში. კომპანიის აქტივები, პოტენციურად ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რომელიც ძირითადად მოიცავს ფულად სახსრებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს. ვინაიდან საანგარიშო პერიოდში კომპანიას არ ჰქონდა დაწყებული ოპერირება მას არ გააჩნია მოთხოვნები და საკრედიტო რისკების მიმართ ორგანიზაციის მგრძნობელობა დაბალია.

### ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ ორგანიზაციას შეეძლება სირთულეები მიმდინარე ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის საკონტრაქტო პირობების შესრულებისას, რამაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს კომპანიის შემდგომ ფუნქციონირებადობაზე. ლიკვიდურობის რისკის მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების და ხელმისაწვდომი საკრედიტო რესურსების ქონას ვალდებულებების დასაფარად.

ამ ტიპის რისკებს ხელმძღვანელობა აკონტროლებს ვადიანობის ანალიზით, მომდევნო ფინანსური პერიოდის სტრატეგიას დაგეგმვისას. ლიკვიდობის რისკის სამართავად კომპანია ყოველდღიურად აკონტროლებს მომავალ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს.

ფულადი ნაკადების პროგნოზირება ხორციელდება კომპანიის საოპერაციო განყოფილების მიერ და აგრეგირდება კომპანიის საფინანსო განყოფილების მიერ. კომპანიის საფინანსო განყოფილება იმ ლიკვიდურობის მოთხოვნის მონიტორინგს ატარებს რომელიც მას ჰქირდება რწმუნებისთვის რომ გააჩნია საკმარისი ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობისთვის. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკები არსებითად გაიზარდა ბალანსის შემდგომ პერიოდში ვინაიდან სასტუმრომ ვერ შეძლო ოპერირების დაწყება და ფულადი ნაკადების გამოშვება. აღნიშნული რისკების მინიმალიზაციისათვის მენეჯმენტმა მოახდინა სასესხო ვალდებულებების რესტრუქტურზაცია.

### სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი წარმოიშობა ერთი ვალუტის მიმართ მეორის ფასის ცვლილებებით. საანგარიშო პერიოდში კომპანია ფლობს უცხოურ ვალუტაში არსებულ ვალდებულებებს და გადახდილ ავანსებს. ასევე კომპანია მიღებული საქონლის შესაბამისად ანგარიშსწორებას ახორციელებს უცხოურ ვალუტაში. საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული სასესხო ვალდებულება წარმოქმნილია უცხოურ ვალუტაში. ყველ აღნიშნული გარემოების გამო 2020 წელს სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ასახულია ზარალი საკურსო სხვაობიდან, რომელიც გამოიწვია ლარის კურსის გაუფასურებამ უცხოური ვალუტის მიმართ.

### ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან, განსაზღვრულია ბუღალტრული ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტში #24 დაკავშირებული მხარეების წარდგენა, და წარმოადგენენ:

(ა) კომპანიები, რომლებიც პირდაპირ ან არაპირდაპირ, ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით აკონტროლებენ ორგანიზაციას, კონტროლდებიან მის მიერ ან ორგანიზაციასთან ერთად ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს (მათ შორის, პოლდინგური კომპანიები, შვილობილი საწარმოები და ერთი ძირითადი საწარმოს სხვა შვილობილი საწარმოები);

(ბ) მეკავშირე საწარმოები, რომელთა საქმიანობაზე ორგანიზაციას აქვს მნიშვნელოვანი ზეგავლენა და რომლებიც არ წარმოადგენენ ინვესტორის არც შვილობილ და არც ერთობლივ კომპანიას;

(გ) ერთობლივი საწარმო, სადაც ორგანიზაცია არის დამფუძნებელი;

(დ) ორგანიზაციის, ან დამფუძნებელი კომპანიის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა;

(ე) (ა) და (ბ) პუნქტებში აღნიშნული პირების უშუალო ოჯახის წევრები; საწარმოები, რომელთა ხმის უფლების მქონე აქციათა მნიშვნელოვანი პაკეტი, პირდაპირ ან არაპირდაპირ ეკუთვნის იმ პირებს, რომლებიც ჩამოთვლილი არიან დ) და ე) პუნქტებში ან პირები, რომლებზეც შეუძლიათ იქონიონ მნიშვნელოვანი გავლენა.

თითოეული დაკავშირებული მხარის განხილვისას, ყურადღება ეთმობა კავშირის არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას. ორგანიზაციას და მის მეკავშირე კომპანიებს შორის განხორციელებული ტრანზაქციები, რომლებიც ასევე წარმოადგენენ ორგანიზაციის დაკავშირებულ მხარეებს, შემცირებას დაექვემდებარა ამ კომპანიებში ორგანიზაციის წილის ოდენობით.

საანგარიშო პერიოდში დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები იყო არა არსებითი.

### სასამართლო დავები

ბიზნესის ჩვეულებრივი ფუნქციონირების პირობებში კომპანიის მიმართ არ მიმდინარეობს სასამართლო დავები და საჩივრები.

### საწარმოს უწყვეტობის განხილვა

მენეჯმენტი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს განიხილავს საწარმოს უწყვეტობასთან დაკავშირებულ საკითხებს, რათა დარწმუნდეს, რომ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა საწარმოს უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე სამართლიანია. მენეჯმენტს განზრახული არ აქვს კომპანიის ლიკვიდაციის ან საქმიანობის მნიშვნელოვანი შეზღუდვის გეგმები, მენეჯმენტი მიიჩნევს და დარწმუნებულია, რომ ორგანიზაციის უწყვეტ ფუნქციონირებას საფრთხე არ ემუქრება და არც თვითონ აქვთ კომპანიის ლიკვიდაციის ან საქმიანობის მნიშვნელოვანი შეზღუდვის გეგმები.

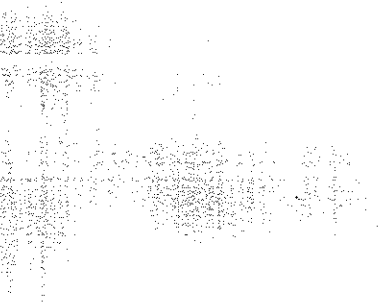
### ბალანსის შემდგომი მოვლენები

2020 წლის დასაწყისში მსოფლიოში და მათ შორის საქართველოში გავრცელდა ახალი კორონავირუსი Covid19, რომლის გამოც დაწესდა არა ერთი შეზღუდვა ბიზნესის საქმიანობასთან დაკავშირებით. ქვეყანაში საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამ და ეკონომიკურმა შეზღუდვებმა არსებითი გავლენა იქონია არ ერთ ბიზნეს სექტორზე. მიუხედავად იმისა რომ ქვეყანაში ნებართვების საფუძველზე გრძელდებოდა მშენებლობის პროცესი და არ მომხდარა საქმიანობის შეჩერება, პანდემიით გამოწვეულმა შეზღუდვებმა გავლენა იქონია კომპანიის საქმიანობაზე, ვინაიდან სასტუმრომ ვერ შეძლო ფუნქციონირების დაწყება როგორც ეს განსაზღვრული იყო კონტრაქტით. შეზღუდვების და მისი გავლენის გამო ტურისტულ სექტორზე იძულებული გავხდით სასტუმროს გახსნა გადაგვედო გაურკვეველი ვადით. პირველი ტალღის დასრულების შემდგომ მენეჯმენტმა დაიწყო მსჯელობა გახსნის ახალი თარიღის დასადგენად, მაგრამ შეზღუდვების ხელახალი დაწესების გამო შპს ჭავჭავაძის 64ა-ს მმართველმა გუნდმა, Hilton Worldwide-ის რეკომენდაციების გათვალისწინებით და მათთან შეთანხმებით, მივიღეთ გადაწყვეტილება არ დავიწყოთ სასტუმროს ოპერირება მანამდე სანამ არ მოხდება მდგომარეობის სტაბილიზაცია, შედეგად სასტუმროს გახსნა გადავდეთ 2021 წლამდე.

ეს გადაწყვეტილება ასევე გამართლებული ნაბიჯი მიგვაჩნია ფინანსური კუთხით, ვინაიდან მოხდა ხარჯების მინიმიზაცია და კომპანიამ თავიდან აიცილა საკმაოდ დიდი ზარალი, რაც უპირობოდ დაუდგებოდა 2020-ში ოპერირების დაწყების შემთხვევაში. პარალელურად EBRD-ს მხრიდანაც მივიღეთ შეღავათი და 2020-ში სესხის დაფარვის გრაფიკით დაგეგმილი გადახდები სრულად გადაგვიადეს სესხის ვადის ბოლო თარიღამდე.

მიუხედავად იმისა, რომ სასტუმრო ვერ გავხსენით 2020-ში, კომპანია აგრძელებს ფუნქციონირებას, მენეჯმენტს არ აქვს განზრახული ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა.

არსებული არასტანდარტული მდგომარეობა მმართველი გუნდისგან მოითხოვს მუდმივ ჩართულობას და მოვლენების მონიტორინგს. პანდემიის მეორე ტალღამ კიდევ უფრო დაამძიმა სტუმართ-მასპინძლობის ინდუსტრიის ბედი, თუმცა ვაქცინის გამოჩენა ვფიქრობთ დააჩქარებს რეაბილიტაციის პროცესს და 2021-ში უკვე ვგეგმავთ სასტუმროს pre-opening-ის 6 თვიანი პროცესის დაწყებას. ამასთანავე დავიწყეთ მოლაპარაკება Hilton Worldwide-თან Management Agreement-ის Franchise კონტრაქტით ჩანაცვლებასთან დაკავშირებით, რაც მოგვცემს უფრო მეტ მოქნილობას ოპერირების პროცესში, რაზეც მივიღეთ Hilton-ის თანხმობა და წლის ბოლომდე ხელშეკრულებასაც მოვაწერთ ხელს. ასევე EBRD-სთან ვაგრძელებთ მოლაპარაკებებს სესხის რესტრუქტურისაგან დაკავშირებით, რომ დაფარვის გრაფიკი მოვიყვანოთ შესაბამისობაში არსებულ ვითარებასთან და კომპანიის გეგმებთან. დღეის მდგომარეობით მიზანი გვაქვს რომ მაქსიმუმ 2022-ს იანვარში გაეხსნათ Hilton Garden inn-ის კარები საერთაშორისო ტურისტებისთვის.



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

ჭავჭავაძის 64ა

ფინანსური ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

## **სარჩევი:**

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

### **ინდივიდუალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება**

ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება

ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

### **ინდივიდუალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

1. ზოგადი ინფორმაცია
2. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი
3. ახსნა -განმარტებითი შენიშვნები
4. პირობითი ვალდებულებები
5. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან
6. ბალანსის შედგენის შემდგომი მოვლენები

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2020 წლით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „ჭავჭავაძის 64“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს და მფლობელთა კაპიტალში ცვლილებებს 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (მსს ფასს).

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და მსს ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ინდივიდუალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და შენეჯქმენტის სახელით ხელმოწერილია 2021 წლის 29 სექტემბერს.

ლუარა ალშიბაია  
დირექტორი

2021 წლის 29 სექტემბერი



ქეთევან თიკანაშვილი  
მთავარი ბუღალტერი

2021 წლის 29 სექტემბერი

შპს ჭავჭავაძის 64ა

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

| ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება      | შენიშვნა | 12/31/2020        | 12/31/2019        | 12/31/2018        |
|-----------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>            |          |                   |                   |                   |
| დაუმთავრებელი მშენებლობა                | 3        | -                 | 61,303,838        | 28,737,286        |
| ძირითადი საშუალებები                    | 3        | 74,394,347        | 13,257,953        | 7,494,802         |
| წინასწარი გადახდები ძირითადი წინასწარ   | 4        |                   |                   |                   |
| გაწეული ხარჯია სესხისთვის               |          |                   |                   |                   |
| საშუალებებისთვის                        |          | 452,001           | 522,578           | 10,304,085        |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>        |          | <b>74,846,349</b> | <b>75,084,369</b> | <b>46,536,173</b> |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>            |          |                   |                   |                   |
| გაცემული სესხები და მისაღები პროცენტები |          | 50,037            | -                 | -                 |
| საგადასახადო აქტივი                     |          | 120               | 117,434           |                   |
| სასაქონლო-მატერიალური მარაგები          | 7        | 2,298,505         | 954,965           | 67,227            |
| სხვა მიმდინარე მოთხოვნები               | 6        | 100,930.49        | 674,361           | 122,642           |
| ფული და ფულის ექვივალენტები             |          | 125,506           | 490,336           | 39,800            |
| <b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>        |          | <b>2,575,099</b>  | <b>2,237,096</b>  | <b>229,669</b>    |
| <b>სულ აქტივები</b>                     |          | <b>77,421,448</b> | <b>77,321,465</b> | <b>46,765,842</b> |
| <b>კაპიტალი</b>                         |          |                   |                   |                   |
| საწესდებო კაპიტალი                      | 8        | 44,332,634        | 39,503,724        | 33,323,938        |
| დაგროვილი ზარალი                        |          | (17,182,025)      | (8,215,036)       | (4,820,864)       |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                     |          | <b>27,150,609</b> | <b>31,288,688</b> | <b>28,503,074</b> |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>       |          |                   |                   |                   |
| გრძელვადიანი სესხები                    | 9        | 49,536,440        | 39,240,376        | 15,694,564        |
| <b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>   |          | <b>49,536,440</b> | <b>39,240,376</b> | <b>15,694,564</b> |
| <b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>       |          |                   |                   |                   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები           | 10       | 335,306           | 3,875,455         | 651,617           |
| საგადასახადო ვალდებულებები              |          | -                 | -                 | 900,783           |
| გადასახდელი პროცენტები                  |          | 399,093           | 414,878           | 185,040           |
| გრძელვადიანი სესხების მიმდინარეწილი     | 9        | -                 | 2,502,068         | 830,764           |
| <b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>   |          | <b>734,399</b>    | <b>6,792,401</b>  | <b>2,568,204</b>  |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>                |          | <b>50,270,839</b> | <b>46,032,777</b> | <b>18,262,768</b> |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>    |          | <b>77,421,448</b> | <b>77,321,465</b> | <b>46,765,842</b> |

წარმომადგენელი

30 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო



შპს ჭავჭავაძის 64ა  
 ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები  
 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

|                                   |                                             | შენიშვნა | 2020               | 2019               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯებ  | General and administrative                  | 11       | (6,640,548.74)     | (1,090,737)        |
| საოპერაციო ხარჯი                  | Operating expenses                          |          | (12,843)           | (20,271)           |
| <b>საოპერაციო ზარალი</b>          | <b>Gross operating result</b>               |          | <b>(6,653,392)</b> | <b>(1,111,008)</b> |
| ფინანსური ხარჯი                   | Finance cost                                | 12       | (173)              | (55,264)           |
| ფინანსური შემოსავალი              | Finance income                              | 13       | 29,843             | 62,268             |
| საკუროს სხვაობის წმინდა შედეგი    | Net foreign currency                        |          | (6,135,648)        | (2,264,719)        |
| არასაოპერაციო შემოსავალი          | Non-operating income                        | 14       | 3,916,138          | 11,980             |
| არასაოპერაციო ხარჯი               | Non-operating expenses                      |          | (128,248)          | (37,428)           |
| ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან | Gain/Loss on disposal of non-current assets |          | 4,490              | -                  |
| <b>ზარალი დაბეგვრამდე</b>         | <b>Loss before tax</b>                      |          | <b>(8,966,990)</b> | <b>(3,394,172)</b> |
| მოგების გადასახადის ხარჯი         | Income tax expense                          |          | -                  | -                  |
| <b>წლის წმინდა ზარალი</b>         | <b>Net loss for the year</b>                |          | <b>(8,966,990)</b> | <b>(3,394,172)</b> |
| სხვა სრული შემოსავალი/(ხარჯი)     | other comprehensive                         |          | -                  | -                  |
| <b>წლის სრული ზარალი</b>          | <b>loss for the year</b>                    |          | <b>(8,966,990)</b> | <b>(3,394,172)</b> |

დ. ალექსიძე

წარმომადგენელი

30 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო



შპს ჭავჭავაძის 64ა  
 კაპიტალში მომხდარი ცვლილებების ანგარიშგება  
 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
 საანგარიშგებო ვალუტა  
 ლარი

|                                         | საწესდებო კაპიტალი | გაუნაწილებელი<br>მოგება / დაუფარავი | გადაფასების<br>რეზერვი | სულ         |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------|
| ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის       | 33,323,938         | (4,820,864)                         | -                      | 28,503,074  |
| საწესდებო კაპიტალის გაზრდა ან შემცირება | 6,179,786          | -                                   | -                      | 6,179,786   |
| ქონების გადაფასება                      | -                  | -                                   | -                      | -           |
| პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი           | -                  | (3,394,172)                         | -                      | (3,394,172) |
| განაწილებული დივიდენდი                  | -                  | -                                   | -                      | -           |
| ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის       | 39,503,724         | (8,215,036)                         | -                      | 31,288,688  |
| საწესდებო კაპიტალის გაზრდა ან შემცირება | 4,828,910          | -                                   | -                      | 4,828,910   |
| ქონების გადაფასება                      | -                  | -                                   | -                      | -           |
| პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი           | -                  | (8,966,990)                         | -                      | (8,966,990) |
| განაწილებული დივიდენდი                  | -                  | -                                   | -                      | -           |
| ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის       | 44,332,634         | (17,182,025)                        | -                      | 27,150,609  |

დ. ალექსიძე

წარმომადგენელი

30 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო



შპს ჭავჭავაძის 64ა

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

|                                                                                             | 2019                | 2020               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                                             |                     |                    |
| მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის შემდეგ                                                  | (3,390,855)         | (8,966,990)        |
| კორექტირება:                                                                                | -                   | -                  |
| საპროცენტო შემოსავალი                                                                       | (61,779)            | (29,843)           |
| ცვთის ხარჯი                                                                                 | 12,374              | 2,157,777          |
| წმინდა მოგება სავალუტო ოპერაციებიდან                                                        | 2,264,719           | 6,135,648          |
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე</b> | <b>(1,175,541)</b>  | <b>(703,407)</b>   |
| ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში                                                      | (551,719)           | 623,150            |
| ცვლილებები გადახდილ ავანსებში                                                               | 9,781,507           | (70,576)           |
| ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში                                                   | (887,738)           | (1,343,540)        |
| ცვლილებები საპროცენტო სარგებელში                                                            | 61,779              | 29,843             |
| ცვლილებები გადასახდელ პროცენტებში                                                           | 229,838             | (15,785)           |
| ცვლილებები გადასახადებში                                                                    | (1,018,217)         | 117,314            |
| ცვლილებები სავაჭრო ვალდებულებებში                                                           | 3,329,603           | (3,731,401)        |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                                      | <b>9,769,513</b>    | <b>(5,094,403)</b> |
| <b>ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                                           |                     |                    |
| ცვლილებები ძირითადი საშუალების გასყიდვადან                                                  | -                   | 101,885            |
| ცვლილებები ძირითადი საშუალების მიღებიდან                                                    | (38,345,394)        | (2,050,822)        |
| ცვლილებები საწესდებო კაპიტალში                                                              | 6,179,786           | 4,828,910          |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                                    | <b>(32,165,608)</b> | <b>2,879,973</b>   |
| <b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>                                              |                     |                    |
| შემოსავალი გაცემული გრძელვადიანი სესხებიდან                                                 | -                   | -                  |
| შემოსავალი გრძელვადიანი ნასესხები ფულადი სახსრებიდან                                        | 22,785,241          | 1,839,340          |
| <b>სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>                                          | <b>22,785,241</b>   | <b>1,839,340</b>   |
| ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე საკურსო სხვაობის ეფექტი                                       | 61,391              | 10,260             |
| <b>ფული და ფულადი ექვივალენტის ნეტო ცვლილება</b>                                            | <b>450,536</b>      | <b>(364,829)</b>   |
| ფული და ფულადი ექვივალენტის პერიოდის დასაწყისში                                             | 39,800              | 490,336            |
| <b>ფული და ფულადი ექვივალენტი პერიოდის ბოლოს</b>                                            | <b>490,336</b>      | <b>125,507</b>     |


  
 წარმომადგენელი
   
 30 სექტემბერი 2021
   
 თბილისი, საქართველო

შპს ჭავჭავაძის 64ა  
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები  
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

## ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

### ძირითადი საქმიანობა

შპს „ჭავჭავაძის 64ა“ (შემდგომში „ორგანიზაცია“) დაფუძნდა 2011 წლის 14 მარტს, მარეგისტრირებული ორგანო არის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71. კომპანიის დამფუძნებლებია ლაშა პაპაშვილი (50%) და სულხან პაპაშვილი (50%). კომპანიის დირექტორია ლაურა აღშიბაია.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს 14 სართულიანი სასტუმროს მშენებლობა და განვითარება, რომელიც მოიცავს 170 ნომერს კომერციული ფართით, რესტორნებით და მიწისქვეშა ავტოსადგომით. მშენებლობა 2013 წლის აგვისტოში დაიწყო. სასტუმროს ოპერირებას გაუწევს ჰილტონ ჯგუფი „Hilton Garden Inn“-ის სახელით. 2019 წელს სასტუმროს მშენებლობის პროექტის ძირითადი ნაწილი დასრულდა და დაიწყო მოსამზადებელი სამუშაოები 2020 წელს ოპერირების დასაწყებად. ბალანსის შემდგომი მოვლენების ქვეთავში განხილულია პანდემიის გავლენით დაწესებული შეზღუდვების გავლენა კომპანიის ოპერირების დაწყებაზე და მისგან დამდგარ შედეგებზე.

როგორც აღწერილია სესხების ქვეთავში მშენებლობის პროექტის დასაფინანსებლად აღებულია სასესხო ვალდებულებები ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკისგან, რომლის მიხედვითაც შეზღუდულია მფლობელთა წილები სესხის დაფარვამდე.

### მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი

ორგანიზაციას თანდართული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჟოს („ბასს“) მიერ დამტკიცებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა („ფასს“) და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციების საერთაშორისო კომიტეტის („ფაისკ“) მიერ გამოცემული ინტერპრეტაციების შესაბამისად. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია, როგორც მოქმედი საწარმო, რაც ითვალისწინებს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში. ამ შეფასების გამოყენებისას, მენეჯმენტი გაითვალისწინებს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობას, მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგების, ოპერაციების მომგებიანობას და ფინანსურ რესურსებზე წვდომას, და ფინანსურ ბაზრებზე არსებული მდგომარეობის გავლენის ანალიზს კომპანიის ოპერაციებზე. როგორც ბალანსის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაშია განხილული ხელმძღვანელობამ მიმოიხილა კორონა ვირუსის - COVID 19 -ის გავლენა კომპანიის ფუნქციონირებაზე და შეიმუშავა სამოქმედო გეგმა.

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

### ბუღალტრული აღრიცხვის ძირითადი პოლიტიკა

ქვემოთ წარმოდგენილია სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე ცალკეული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებაში. აღნიშნული პოლიტიკის გამოყენება მოხდა თანამიმდევრულად ყველა წარდგენილ პერიოდზე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

### ჯგუფური ცალკეის ოპერაციები

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კომპანიის საოპერაციო ცალკეში გადაიყვანება ძესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასრულებისას არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით. ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კონვერტაციის და ტრანზაქციების განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი საკურსო მოგება და საკურსო ზარალი საოპერაციო ვალუტაში წლის ბოლოს არსებული სებ ის ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით აღიარებულია მოგება ზარალში ფინანსური შემოსავლის ან ზარალის სახით. კონვერტაცია წლის ბოლოს არსებული კურსის მიხედვით არ გამოიყენება ისტორიული ღირებულებით აღრიცხულ არაფულად პუნქტებთან მიმართებით.

შპს ჯავჭავაძის 64ა  
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები  
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

#### ვალუტის გაცვლითი კურსი

ქვემოთ მოცემულია წლის ბოლოსათვის არსებული გაცვლითი კურსები, რომლებიც ორგანიზაციამ გამოიყენა ფინანსური ანგარიშგების შედგენისას:

|                   | 31 დეკემბერი 2020 | 31 დეკემბერი 2019 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| ლარი/1 აშშ დოლარი | 3,2766            | 2.8677            |
| ლარი/1 ევრო       | 4,0233            | 3.2095            |

#### ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

ხელმძღვანელობამ მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგებები ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე გეგმები, კომპანიის მომავალი მომგებიანობისთვის გაწეული მნიშვნელოვანი ინვესტიციები და საჭიროების შემთხვევაში ადგილობრივ და საერთაშორისო ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, ანგარიშის პერიოდის შემდგომ მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში.

კომპანია დაარსდა 2011 წლის 14 მარტს თბილისში, ჯავჭავაძის გამზირზე, სასტუმრო "Hilton Garden"-ის მშენებლობისა და განვითარების მიზნით, რომელიც წარმოადგენს 14 საართულიან 4 ვარსკვლავიან სასტუმროს, რომელიც მოიცავს 170 ნომრებს კომერციული ფართებით, რესტორნებს და მიწისქვეშა ავტოსადგომს. სასტუმროს მართვას განახორციელებს ჰილტონ ჯგუფი.

სასტუმროს სურდა 2020 წლის დასაწყისში დაიწყო ოპერირება. შესაბამისად, საანგარიშო პერიოდში კომპანიას არ გააჩნია მოგება და ეს ტენდენცია გაგრძელდება მშენებლობის დასრულებამდე და ოპერირების დაწყებამდე. ბალანსის შემდგომ პერიოდში მსოფლიოში და მათ შორის საქართველოში შექმნილი ვითარებიდან გამომდინარე, რომელიც ეხებოდა 2020 წლის დასაწყისში პანდემიის Covid-19-ს გავრცელების პრევენციის მიზნებისათვის დაწესებულ შეზღუდვებს, კომპანიამ დაასრულა მშენებლობის პროცესი მაგრამ ვერ მოხერხდა ოპერირების დაწყება ვინაიდან ტურისტულ ბიზნესს დაუწესდა მთელი რიგი შეზღუდვები. აღნიშნული შეზღუდვების გამო სასტუმროს გახსნის თარიღმა გადაიწია 2020 წლის მარტის თვიდან 2021 წლის ოქტომბრის თვემდე. აღნიშნული შეთანხმება განხორციელდა კომპანიის მენეჯმენტმა და Hilton-ს ჯგუფს შორის. ამავდროულად აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით სასტუმროს დროებით შეუჩერდა EBRD-გან მიღებულ სესხზე პროცენტის გადახდის ვალდებულება. მენეჯმენტმა შეძლო ხარჯების მსოფლიოში შექმნილი რაიო ოპერირების დაწყებამდე პრობლემა არ შექმნილია მის ფუნქციონირებას. კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ეჭვი კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებით უახლოეს მომავალში.

#### ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს ეროვნულ ვალუტაში, მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ნაშთებს ეროვნულ და უცხო ვალუტაში. ფული და ფულადი ექვივალენტები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

#### ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციით, საწყისი აღიარებისას, დგინდება მათი შემდგომი შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით. საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის კონტრაქტის მიხედვით მისაღები ფულადი ნაკადების მახასიათებლებსა და მათი ჩართვის ბიზნეს-მოდელებზე კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს, თუ დაკმაყოფილება შემდეგი ორი პირობა.

- ფინანსურ აქტივს კომპანია ფლობს ისეთი ბიზნეს-მოდელო, რომლის ამოცანა არის ფინანსური აქტივების ფლობა მათგან ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და მის დასაფარ ნაწილზე გადასახდელ საპროცენტო გადახდებს (SPPI)“. ამ შეფასებას SPPI ტესტი ეწოდება და ის ინსტრუმენტის დონეზე ხორციელდება.

შპს ჭავჭავაძის 64ა  
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები  
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

#### ფინანსური აქტივები – რეკლასიფიკაცია

ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან.

**ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის (ECL).**

კომპანია ფლობს ორი ტიპის ფინანსურ აქტივის, რომელთაგანაც გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელი -სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათ ექვევალენტი. კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს რათა გაზომოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც თავის მხრივ იყენებს სრული ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის გარდა კონტრაქტით წარმოქმნილი მოთხოვნებისა. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრისთვის, სავაჭრო მოთხოვნები და დეპოზიტზე განთავსებული ფულადი სახსრები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებითა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით. შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია მონაცემებზე, შეფასებებსა და განსჯის მეთოდებზე რომელიც გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის.

#### ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება

კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა, (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) კომპანიამ გადასცა უფლებები ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე ან გააფორმა კვალიფიციური გადაცემის ხელშეკრულება და ამასთან ერთად (i) განახორციელა აქტივების საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკის და ჯილდოს გადაცემა ან (ii) საკუთრებასა და კონტროლთან

დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და ჯილდო არც გადაუცია, არც შეუნარჩუნებია, მაგრამ კონტროლი არ შეუნარჩუნებია. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს გაყიდვაზე შეზღუდვების დაწესების გარეშე არა დაკავშირებულ მესამე მხარისთვის აქტივის მთლიანად მიყიდვის პრაქტიკული უნარი.

#### ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია

კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება როგორც სხვა ფინანსური ვალდებულებები და აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით.

#### ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებისა და საოპერაციო ხარჯების ჯამით. თავდაპირველი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველ აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სამართლიან ღირებულებასა და გარიგების ფასს შორის არსებობს სხვაობა, რომლის დამტკიცება შესაძლებელია იმავე ინსტრუმენტში სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე ან ისეთი შეფასების მეთოდით, რომლის მონაცემებიც მოიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მაჩვენებლებს.

#### ფინანსური ვალდებულებების აღიარების გაუქმება

კომპანია ფინანსური ვალდებულების აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა ვალდებულება დაიდგინა ან გაუქმდება ან ვადა გასდის. როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ანაცვლებს იმავე გამსესხებლის სხვა ფინანსური ვალდებულება არსებითად შეცვლილი პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები დიდ წილად იცვლება, ამგვარი ჩანაცვლება ან მოდიფიცირება განიხილება როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა საბალანსო ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

შპს ჭავჭავაძის 64ა  
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები  
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

### მიმდინარე მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება იმ მიუღებელი თანხებისგან, რომელზეც კომპანიამ გაუწია დამკვეთს გარკვეული სახის მომსახურება, აღიარა შემოსავლად მაგრამ არ მიუღია შესაბამისი ანაზღაურება. საანგარიშო პერიოდის ბოლოს წარმოქმნილი მოთხოვნები მოიცავს არა საოპერაციო შემოსავლიდან წარმოქმნილ მოთხოვნებს და მომწოდებლებისათვის გადახდილ ავანსებს. რომელიც აღირიცხება თვითღირებულებით და საიდანაც გამოუქვითავია გაუფასურების რეზერვი. გადახდილი ავანსი არამიმდინარედ აისახება, როცა გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის ვადაში ან როცა გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია იმ აქტივთან, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას არამიმდინარედ იქნება კლასიფიცირებული. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში გადადის, როგორც კი კომპანია ამ აქტივზე ამყარებს კონტროლს და არსებობს იმის ალბათობა, რომ კომპანია მიიღებს ამ აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს.

სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. თუ არსებობს იმის ნიშნები, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება შეიძლება არ მოხდეს, გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აისახება წლის მოგება-ზარალში.

### სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ღირებულება მოიცავს უშუალოდ მარაგების და შესაბამის შემთხვევებში უშუალოდ იმ ზედნაღებ ხარჯებს, რომლებიც გაწეული იქნა სასაქონლო-მატერიალური მარაგების მათ თავდაპირველ მდგომარეობაში მოსაყვანად. სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით. კომპანიის საკუთრებაში არსებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების არსებითი ნაწილი წარმოადგენს სასტუმროს ინვენტარს, რომლის საექსპლუატაციო ვადაც განსაზღვრულია ერთ წელზე ნაკლები ვადით. პერიოდის ბოლოს საკუთრებაში არსებული მარაგებია ოთახის, სამზარეულოს და აბაზანის ტექსტილი და აქსესუარები. აღნიშნული მარაგები წარმოადგენს სასტუმროს ოპერირებისათვის საჭირო მარაგების სრულ რაოდენობას.

### დამატებითი ღირებულების გადასახადი

შესრულებულ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდას ექვემდებარება მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. შეძენილ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის დაბრუნება ჩვეულებრივ შესაძლებელია გაწეულ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის ხარჯზე დღგ-ის ანგარიშფაქტურის მიღებისთანავე. მიღებული ავანსებზე გადასახდელი ვალდებულებები საგადასახადო ორგანოსთან დაბეგვრას ექვემდებარება თანხის ფაქტიურად მიღების დროს, რა დროსაც შესრულებულია საგადასახადო ვალდებულება და მასთან ერთად

წარმოიქმნება აქტივი წინასწარ გადახდილი დამატებითი ღირებულების გადასახადის შესაბამისად. აღნიშნული აქტივი გამოყენებას ექვემდებარება ფაქტიურად მიწოდებული მომსახურების დროს წარმოქმნილი საგადასახადო ვალდებულების დროს, როდესაც მოხდება იმ მომსახურების მიწოდება რომლის სანაცვლოდაც მიღებულია ავანსი.

### ძირითადი საშუალებები

ბალანსზე ადრეცხული ძირითადი საშუალებები მოცემულია ისტორიული ღირებულებითა მინუს ცვეთა, რომელიც მოიცავს აღნიშნული აქტივების ღირებულებას და იმ ზედნაღებ დანახარჯებს, რომელიც გაწეული იყო მათ საექსპლუატაციოდ თიოთეული საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს, ხოლო არ არსებობს ქონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის გაუფასურების რაიმე ნიშანი. თუ ასეთი ნიშანი არსებობს, ხელმძღვანელობა გაიანგარიშებს ამოსაღებ თანხას, რომელიც განისაზღვრება, როგორც შემდეგი ორიდან უფრო მაღალი ღირებულება: აქტივის რეალური ღირებულება სარეალიზაციო ხარჯების გამოკლებით, და აქტივის გამოყენების ღირებულება.

შპს ჰაგაჰადის 64ა  
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები  
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

საბალანსო ღირებულება მცირდება ამოღებად ღირებულებამდე და გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება წლის მოგება-ზარალში. წინა წლებში აღიარებული აქტივის გაუფასურების ზარალის შებრუნება (რევერსირება) ხდება იმ შემთხვევაში, თუ მოცემული აქტივის სამომხმარებლო ღირებულების ან რეალური ღირებულების (რეალიზაციის ხარჯის გამოკლებით) გაანგარიშებისას გამოყენებულ მონაცემებში შემდგომში ცვლილება მოხდა.

დაუმთავრებელი მშენებლობა წარმოადგენს შენობებს, მანქანა დანადგარებს და სხვა ძირითად საშუალებებს, რომლებიც იმყოფებიან მშენებლობის პროცესში და არ არის ექსპლუატაციაში შესული. აღნიშნული აქტივი წარმოდგენილია თვითღირებულებით და მოიცავს მათ შექმნაზე გაწეული ყველა დანახარჯებს.

#### პერიოდის ცვლის ხარჯი

მიმდინარე მშენებლობას ამორტიზაცია არ ერიცხება. კონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის სხვა საგნებზე ამორტიზაცია გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საანგარიშო სასარგებლო გამოყენების ვადებში მათ წარჩენ ღირებულებაზე მათი ღირებულების განაწილებით:

- შენობა ნაგებობის ცვეთა -----50 წელი
- მანქანა დანადგარების ცვეთა 10 წელი
- ავეჯი მოწყობილობა და სხვა აქტივები - 5-8 წელი

#### საფაქრო ვალდებულებები და სხვა ვალდებულებები

საფაქრო დავალიანება წარმოადგენს კომპანიის ვალდებულებას, რომელიც წარმოიქმნება ყოველდღიური საქმიანობის პირობებში მოწოდებული საქონლის ან მომსახურების შესაბამისად. ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება თვითღირებულებით, რაც წარმოადგენს მიღებული საქონლისა და მომსახურებისთვის მომავალში გადასახდელ საკომპენსაციო თანხას.

#### საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის ინვესტიცია აღიარებულია საწყისი ღირებულებით და დაკლასიფიცირებულია როგორც საწესდებო კაპიტალი, რომელიც მოიცავს დამფუძნებლების ფულად და არა ფულად შენატანებს. დივიდენდის აღიარება ხდება ვალდებულებებში იმ წელს როდესაც ხდება გამოცხადება.

#### შემოსავლის აღიარება

შემოსავლები აღიარდება როცა მოცემული ოპერაციიდან მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში და ამონაგების თანხის განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ; კომპანიას არ გამოუმუშავებია ეკონომიკური შემოსავალი, რადგანაც სასტუმროს მშენებლობა ჯერ ისევ მიმდინარეობს. საანგარიშო პერიოდში მიღებულია მხოლოდ არა საოპერაციო შემოსავლები, რომლებიც არ იყო დაკავშირებული სასტუმროს საქმიანობასთან.

#### ხარჯები

ორგანიზაცია ხარჯების აღრიცხვას აწარმოებს დარიცხვის მეთოდით. ხარჯების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როდესაც ორგანიზაციას წარმოექმნება გადასდის ვალდებულება მიღებული მომსახურების ან საქონლის სანაცვლოდ.

საოპერაციო ხარჯები მოიცავს კომუნალურ, კომუნიკაციის, ადმინისტრაციის ხელფასის და სხვა ისეთ დანახარჯებს, რომელთა გაწევა ხორციელდება განსაზღვრული ვალდებულებების უწყვეტად შესასრულებლად.

ხილვასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიოლოგიის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებლის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ.

#### მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პროგნოზები, და მოსაზრებები აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაში

კომპანია იყენებს პროგნოზებს და დაშვებებს, რომელიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებებში მოცემულ თანხებზე და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების თანხებზე მომავალ საანგარიშო პერიოდში. პროგნოზებისა და შეფასებების ანალიზი ტარდება მუდმივად და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის მომავალი მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც გონივრულია არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა ასევე იყენებს შეფასებებს (იმათ გარდა, რომლებიც მოიცავენ პროგნოზებს) აღრიცხვის პროცედურების გამოყენებაში. ის შეფასებები, რომელთაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და ის პროგნოზი, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ფინანსური წლის აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მნიშვნელოვანი შესწორება, მოიცავს:

**დაკავშირებულ მხარესთან გარიგებების თავდაპირველი აღიარება.** ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, კომპანია გარიგებებს აფორმებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება მოხდეს მათი რეალური ღირებულებით. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანსაქციების შემთხვევაში, შეფასება გამოიყენება იმის დასადგენად, გარიგებების ფასები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებითაა შეფასებული თუ არა, სადაც ამგვარი გარიგებებისთვის მოქმედი ბაზარი არ არსებობს. შეფასების საფუძველია დაუკავშირებელ მხარეებთან მსგავსი სახის გარიგებების ფასი და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზი.

**ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადა.** ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადების გაანგარიშება შეფასების საქმეა და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებით არსებულ გამოცდილებას. ამ აქტივებში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის შთანთქმა ძირითადად მოხმარების მეშვეობით ხდება. ამასთან, სხვა ისეთი ფაქტორებიც, როგორიცაა ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა ხშირად იწვევს ამ აქტივებში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მნიშვნელოვნად შემცირებას. მენეჯმენტი დარწმუნებულია სასარგებლო გამოყენების ვადების გაანგარიშებას ახორციელებს აქტივების მიმდინარე ტექნიკური მდგომარეობისა და იმ საანგარიშო პერიოდის გათვალისწინებით, რომლის განმავლობაშიც მოსალოდნელია კომპანიის მიერ ამ აქტივებიდან სარგებლის მიღება. მხედველობაში მიიღება შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და ტექნომსახურების გეგმაზე; და (გ) საბაზრო პირობებში მომხდარი ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური და კომერციული მოძველება.

#### ახალი ფასს-ების მიღება ან ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

ა) 2019 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში მყოფი ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები: ახალი სტანდარტები, რომლებიც 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე გავლენას არ ახდენს არის

ფასს 16 ოჯარა;

- ფასს 17 - სადაზღვევო კონტრაქტები ;
  - შესწორებები ფასს 9 - წინასწარი გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი ანაზღაურებით ;
  - შესწორებები ზასს 28 - გრძელვადიანი წილები ასოცირებულ პირებსა და ერთობლივ საწარმოებში;
- ფასს-ების წლიური რედაქტირების 2015-2017 წწ. ციკლი .
- შესწორებები ზასს 19 - თანამშრომელთა ანაზღაურება;
  - ფასს 23 - მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა ;
  - ფასს 10 - ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება და ზასს 28 (შესწორება)

საანგარიშო პერიოდში ძალაში შესული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები გავლენას არ ახდენს წარდგენილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ახალმა და შეცვლილმა სტანდარტებმა, რომლებიც ზასს-მა გამოუშვა და გამოყენებულ იქნება შემდგომი წლის ანგარიშგებაში, არაა მოსალოდნელი, რომ გავლენა იქონიონ კომპანიაზე რამდენადაც ისინი ან არ არის რელევანტური კომპანიის საქმიანობისთვის ან ისეთ აღრიცხვას საჭიროებენ, რომელიც თანხვედრაშია კომპანიის მიმდინარე სააღრიცხვო პოლიტიკასთან.

შპს ჰავეგადის 64ა

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული:

ახალი გადაწყვეტილებები ბუღალტრულ აღრიცხვასთან დაკავშირებით ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგომ პერიოდებში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ გამოუყენებია, არის შემდეგი:

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ასსს-ის მიერ დადგენილი თარიღით ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ასსს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ას შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. კომპანია არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გააღელვან მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“- (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება, არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტორებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვევლის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას, სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან თანმიმდევრული გზით; მიმატებული (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებას) ან გამოკლებული (თუ ეს ღირებულება აქტივია); (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ კომპანიას ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). მზღვევლები აღიარებენ სადაზღვევო ხელშეკრულებების კომპანიიდან მიღებულ მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი უზრუნველყოფენ დაზღვევას, აღებული რისკისგან გათავისუფლებამდე, თუ ხელშეკრულებების მოცემული კომპანია ზარალიანი გახდება, საწარმო ზარალს მამხივებ აღიარებს. კომპანია არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გააღელვან მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის კონცეპტუალურ საფუძვლებში (გამოცემულია 2018 წლის 29 მარტს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). გადასინჯული კონცეპტუალური საფუძვლები მოიცავს ახალ თავს შეფასების შესახებ; სახელმძღვანელო მითითებებს საქმიანობის ფინანსური შედეგების შესახებ; გაუმჯობესებულ განმარტებებსა და სახელმძღვანელო მითითებებს - განსაკუთრებით ვალდებულების განმარტება; ასევე მნიშვნელოვანი საკითხების ახსნას, როგორიცაა მაგალითად, ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით ზედამხედველობის, წინდახედულობისა და შეფასების განუსაზღვრელობის როლი.

საწარმოს განმარტება - ცვლილებები ფასს 3-ში (გამოცემულია 2018 წლის 22 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ცვლილებებში გადასინჯულია საწარმოს განმარტება. საწარმო შედგება რესურსებისა და პროცესებისაგან, რომლებსაც მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვთ პროდუქციის წარმოების შესაძლებლობაში. ახალ სახელმძღვანელო მითითებებში მოცემულია ჩარჩო იმის შესაფასებლად, როდის არსებობს რესურსები და არსებითი პროცესები, მათ შორის ადრეულ ეტაპზე მყოფი საწარმოების შემთხვევაში, რომლებიც პროდუქციას არ წარმოქმნიან. როდესაც პროდუქცია არ იქმნება, საწარმოს სახით კლასიფიკაციისთვის საჭიროა ორგანიზებული სამუშაო ძალის არსებობა. „პროდუქციის“ განმარტება ისეთი ფართო აღარ არის და აქცესტი გაკეთებულია მომსახურებისთვის მიწოდებულ პროდუქციასა და გაწეულ მომსახურებაზე, რომელიც წარმოქმნის საინვესტიციო და სხვა შემოსავალს და არ შეიცავს დაბალი დანახარჯების ან სხვა ეკონომიკური სარგებლის სახით მიღებულ უკუგებას. აგრეთვე, საჭირო აღარ არის იმის შეფასება, ბაზრის მონაწილეებს შეუძლიათ თუ არა საჭირო ელემენტების ჩანაცვლება ან შეძენილი საქმიანობისა და აქტივების ინტეგრირება. საწარმოს შეუძლია „კონცენტრაციის ტესტის“ გამოყენება. შეძენილი აქტივები საწარმოს არ წარმოადგენენ, თუ ამ აქტივების ბრუტო რეალური ღირებულება არსებითად

შპს ჰავეკაპის 64ა

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

კონცენტრირებული არ არის ერთ აქტივში (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფში). ეს შესწორებები პერსპექტიულია და კომპანია მათ გამოიყენებს და შეაფასებს მათ გავლენას 2020 წლის 1 იანვრიდან.

არსებობის განმარტება – ცვლილებები ბასს 1-სა და ბასს 8 (გამოცემულია 2018 წლის 31 ოქტომბერს, ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ამ ცვლილებებით უფრო ნათლად არის ჩამოყალიბებული არსებობის განმარტება და ახსნილია, როგორ შეიძლება მისი გამოყენება, რაც ადრე ამ ფასს-ის ტექსტში იყო მოცემული ახლა კი განმარტებაში ასახული. ამასთან, გაუმჯობესებულია განმარტების თანხმობები ახსნა. დასასრულ, ცვლილებებით უზრუნველყოფილია არსებობის განმარტების თანმიმდევრულობა ყველა ფასს-ში. ინფორმაცია არსებითია, თუ მისი გამოტოვების, უზუსტობის ან ბუნდოვნად წარდგენისას შეიძლება გონივრულ ფარგლებში მოსალოდნელი იყოს იმ გადაწყვეტილებებზე გავლენის მოხდენა, რომლებსაც საერთო დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი მომხმარებლები იღებენ ადინამიური ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე, სადაც ასახულია ფინანსური ინფორმაცია კონკრეტული საანგარიშგებო საწარმოს შესახებ. ამჟამად კომპანია ახორციელებს თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ცვლილებების გავლენის შეფასებას.

საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის რეფორმა-ფასს 9, ასს 39 და ფასს 7-ში შეტანილი შესწორებები (გამოცემულია 2019 წლის 26 სექტემბერს და ძალაში შესული იმ წლიური პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვრის შემდეგ). შესწორებები გამოწვეული იყო ისეთი საპროცენტო განაკვეთის ჩანაცვლებით, როგორიცაა LIBOR და სხვა შემოთავაზებული ბანკთაშორისი განაკვეთები („IBOR-ები“). ეს შესწორებები დროებით ათავისუფლებს ჰეჯირების სპეციფიკური აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენებისგან ჰეჯირების იმ ურთიერთობებზე, რომლებზეც IBOR-ის რეფორმის შედეგებს უშუალო გავლენა ჰქონდა. ფულადი ნაკადების ჰეჯირების აღრიცხვა ორივე, ფასს 9-ისა და ასს 39 -ის მიხედვით, მოითხოვს, რომ სამომავლო ჰეჯირებული ფულადი ნაკადები იყოს “მალადი ალბათობით მოსალოდნელი”. მაშინ, როდესაც ეს ფულადი ნაკადები დამოკიდებულია IBOR-ზე, შესწორებებით გამოწვეული გათავისუფლება საწარმოსგან მოითხოვს იმის დაშვებას, რომ ის საპროცენტო განაკვეთი, რომელზეც ეს ჰეჯირებული ფულადი ნაკადებია დაფუძნებული, რეფორმის შედეგად არ შეიცვლება. ორივე, ასს 39 და ფასს 9 მოითხოვს საპროგნოზო პერსპექტიულ შეფასებას იმისათვის, რომ გამოიყენოს ჰეჯირების აღრიცხვა. მაშინ, როდესაც ამჟამად IBOR-ის და IBOR-ის ჩანაცვლების განაკვეთების მიხედვით ფულადი ნაკადები მოსალოდნელია, რომ იქნება თანაბრად ეკვივალენტური, რასაც მინიმუმამდე დაყავს ნებისმიერი არაეფექტურობა, ამას, შესაძლოა აღარ ჰქონდეს მნიშვნელობა, რადგან რეფორმის თარიღი ახლოვდება. ამ შესწორებების მიხედვით, საწარმომ შეიძლება დაუშვას, რომ საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილი, რომელზეც ეფუძნება ჰეჯირებული მუხლის, ჰეჯირების ინსტრუმენტის ან ჰეჯირებული რისკის ფულადი ნაკადები არ შეცვლილა IBOR-ის რეფორმის შედეგად. IBOR-ის რეფორმას აგრეთვე შეუძლია გამოიწვიოს ის, რომ ჰეჯი გასცდეს 80-125%-იან ფარგლებს, რაც მოთხოვნილია ასს 39-ით, რეტროსპექტიული შემოწმებისთვის. ასს 39 შესაბამისად შესწორდა, რათა დაეშვა გამონაკლისი რეტროსპექტიული ეფექტურობის შემოწმებაში ისე, რომ ჰეჯი არ წყდება მხოლოდ IBOR-თან დაკავშირებული გაურკვევლობის პერიოდის განმავლობაში, იმიტომ, რომ რეტროსპექტიული ეფექტურობა სცდება ამ ფარგლებს. თუმცა, ჰეჯირების აღრიცხვასთან დაკავშირებული სხვა მოთხოვნები, მათ შორის პერსპექტიული შეფასება, უნდა დაკმაყოფილდეს. გარკვეული რაოდენობის ჰეჯირებებში, ჰეჯირებული მუხლი ან ჰეჯირებული რისკი წარმოადგენს IBOR რისკის კომპონენტს, რომელიც არ არის ხელშეკრულებაში მითითებული. იმისათვის, რომ გამოყენებული იყოს ჰეჯირების აღრიცხვა, ორივე ფასს 9 და ასს 39 მოითხოვს, რომ აღნიშნული რისკის კომპონენტი იდენტიფიცირებადი და სარწმუნოდ შეფასებადი იყოს საწყისი ჰეჯირების დანიშნულების და არა მიმდინარე საფუძველზე. მაკრო ჰეჯირების კონტექსტში, მაშინ, როდესაც საწარმო, ხშირად, ჰეჯირების ურთიერთობას აბრუნებს საწყის მდგომარეობაში, შედეგადად გამოიყენება იმ დროიდან, როდესაც ჰეჯირებული მუხლი თავდაპირველად გამიზნული იყო ამ ჰეჯირების ურთიერთობისთვის. ნებისმიერი ჰეჯირების არაეფექტურობის აღრიცხვა მოხდება მოგებასა და ზარალში ორივე, ასს 39-ის და ფასს 9-ის მიხედვით. აღნიშნული შესწორებები განაპირობებს იმას, თუ როდის დასრულდება შეფასებები, რაც მოიცავს გაურკვევლობას, რომელიც წარმოშობილია იმით, რომ ადგილი აღარ აქვს საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის რეფორმას, შესწორებები საწარმოებისგან მოითხოვს ინვესტირებისთვის დამატებითი ინფორმაციის მიწოდებას ამ გაურკვევლობების შედეგად პირდაპირი გაკლების ქვეშ მყოფი ჰეჯირების ურთიერთობების შესახებ, მათ შორისაა ჰეჯირების ინსტრუმენტების ნომინალური ოდენობა, რომელზე შედეგების გამოიყენება, შედეგების გამოყენებისას გაკვირვებული ყველა მნიშვნელოვანი დამცველი და გასიჯი, ისიც რაოდენობრივი განმარტებები, თუ როგორი გავლენა აქვს საწარმოზე IBOR რეფორმას და თუ როგორ მართვას ის გადასვლის პროცესს. თუ ზემოთ სხვაგვარად არ არის მითითებული, მოსალოდნელია არ არის, რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენენ კომპანიას ფინანსურ ანგარიშგებაზე

შპს ჰაველაის 64ს

ფინანსური ანგარიშგება ახსნა განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

საანგარიშგებო ვალუტა - ლარი

შენიშვნა 3 - საინვესტიციო ქონება და პირითადი ქაშუალებები

|                               | დაუმთავრებული<br>შენიშვნები | შენიშვნები        | მიწა             | ოფიის<br>აღჭურვილობა | სატრანსპორტო<br>საშუალებები | დაუმთავრებული<br>ძირითადი<br>საშუალებები | აკეთი და სხვა<br>ძირ.<br>საშუალებები | სულ               |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>61,303,838</b>           | <b>-</b>          | <b>7,491,930</b> | <b>49,156</b>        | <b>77,220</b>               | <b>5,453,396</b>                         | <b>202,974</b>                       | <b>74,578,514</b> |
| აქტივის მოცულობა              | 995,421                     | 62,157,469        | -                | 60,141               | -                           | -                                        | 6,631,843                            | 69,844,873        |
| აქტივის გასვლა                | (62,299,260)                | (10,685)          | -                | (2,796)              | (77,220)                    | (5,453,396)                              | (17,619)                             | (67,860,975)      |
| <b>2020 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>(0)</b>                  | <b>62,146,783</b> | <b>7,491,930</b> | <b>106,502</b>       | <b>-</b>                    | <b>(0)</b>                               | <b>6,817,198</b>                     | <b>76,562,413</b> |
| <b>აკუმულირებული ცვლათა</b>   |                             |                   |                  |                      |                             |                                          |                                      |                   |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>1,033</b>         | <b>-</b>                    | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                             | <b>1,033</b>      |
| ცვლითი ხარჯი                  | -                           | -                 | -                | 4,073                | 2,789                       | -                                        | 8,829                                | 15,691            |
| ჩამოწერილი აქტივის ცვლათა     | -                           | -                 | -                | -                    | -                           | -                                        | -                                    | -                 |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>5,106</b>         | <b>2,789</b>                | <b>-</b>                                 | <b>8,829</b>                         | <b>16,724</b>     |
| ცვლითი ხარჯი                  | -                           | 1,165,252         | -                | 80,118               | 3,218                       | -                                        | 909,190                              | 2,157,777         |
| ჩამოწერილი აქტივის ცვლათა     | -                           | -                 | -                | -                    | (6,006)                     | -                                        | -                                    | (6,006)           |
| <b>2020 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>-</b>                    | <b>1,165,252</b>  | <b>-</b>         | <b>85,224</b>        | <b>-</b>                    | <b>-</b>                                 | <b>918,019</b>                       | <b>2,168,495</b>  |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>61,303,838</b>           | <b>-</b>          | <b>7,491,930</b> | <b>44,051</b>        | <b>74,431</b>               | <b>5,453,396</b>                         | <b>194,145</b>                       | <b>74,561,791</b> |
| <b>2020 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>-</b>                    | <b>62,981,531</b> | <b>7,491,930</b> | <b>21,278</b>        | <b>-</b>                    | <b>0</b>                                 | <b>5,899,179</b>                     | <b>74,393,918</b> |

შპს ჰაგაგადის 64ა  
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

#### შენიშვნა 4 - წინასწარ გაწეული ხარჯები

წინასწარ გაწეული ხარჯები მოიცავს გრძელვადიან გადახდილ ავანსებს და ასევე მიღებული სესხის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით განსაზღვრულ წინასწარ გადახდებს.

#### შენიშვნა 4 - წინასწარი გადახდები

|                                     | 12/31/2019     | 12/31/2020     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| EBRD-ის სესხის დამტკიცების და მომს. | 409,565        | 452,001        |
| გადახდილი ავანსები                  | 113,013        | -              |
| <b>სულ წინასწარ გადახდილი თანხე</b> | <b>522,578</b> | <b>452,001</b> |

#### შენიშვნა 5 - ფული და ფულადი ექვივალენტები

#### შენიშვნა 5 - ფული და ფულადი ექვივალენტები

|                              | 12/31/2019     | 12/31/2020     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში | 472,403        | 104,265        |
| ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში  | 17,933         | 21,241         |
| <b>სულ ფული და ფულადი</b>    | <b>490,336</b> | <b>125,506</b> |

#### შენიშვნა 6 - სხვა მიმდინარე მოთხოვნები

|                                 | 31/12/2019     | 12/31/2020     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| სხვა დებიტორული დავალიანება     | 840            | 1,174          |
| გადახდილი ავანსები              | 673,521        | 99,757         |
| <b>სულ მიმდინარე მოთხოვნები</b> | <b>674,361</b> | <b>100,930</b> |

#### შენიშვნა 7 - სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებად კლასიფიცირებულია საანგარიშო პერიოდის ბოლოს საკუთრებაში არსებული სასტუმროს ტექსტილი და აქსესუარები, რომლის გამოყენების ვადაც არ აღემატება ერთ საანგარიშო წელს

#### შენიშვნა 7 - სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

|                                 | 31/12/2019     | 12/31/2020       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| მარაგები                        | 954,965        | 2,298,505        |
| <b>სულ მიმდინარე მოთხოვნები</b> | <b>954,965</b> | <b>2,298,505</b> |

#### შენიშვნა 8 - საწესდებო კაპიტალი

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 39,503,724 ლარს, რომელიც გასულ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია კაპიტალური ფულადი შენატანებით, ღირებულებით 6,179,786 ლარი.

შპს ჯავახიშვილის 64ა  
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები  
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

შენიშვნა 9 - გრძელვადიანი სესხები

| შენიშვნა 9 - გრძელვადიანი სესხები |                   |                   |  |  |  |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--|--|--|
|                                   |                   |                   |  |  |  |
| აღებული სესხები                   | 31/12/2019        | 12/31/2020        |  |  |  |
| მეზენინ სესხი                     | 6,494,827         | 12,121,764        |  |  |  |
| ძირითადი სესხი                    | 35,247,618        | 37,414,676        |  |  |  |
| გადასახელი პროცენტები             | 414,878           | 399,093           |  |  |  |
| <b>სულ</b>                        | <b>42,157,322</b> | <b>49,935,533</b> |  |  |  |
| მათ შორის:                        |                   |                   |  |  |  |
| გრძელვადიანი ნაწილი               | 39,655,254        | 49,935,533        |  |  |  |
| მოკლევადიანი ნაწილი               | 2,502,068         | -                 |  |  |  |

2020 წელს კომპანიას ჰქონდა ორი აქტიური სესხი მიღებული ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკისგან (EBRD) - მეზენინ სესხი და ძირითადი სესხი. მეზენინ სესხი სრულად იყო ათვისებული 2018 წლის ბოლოს, ხოლო ძირითადი სესხის ათვისება ძირითადად განხორციელდა 2019 წელს.

კომპანიას უზრუნველყოფილი აქვს სესხი EBRD-სგან პროექტის აქტივებით. სესხის ხელშეკრულება ასევე ითვალისწინებს მფლობელთა წილების შეზღუდვას სესხი დაფარვამდე. უფრო მეტიც, კომპანიის არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე და არა იდენტიფიცირებადი მოძრავი ნივთებიც შედის სესხის უზრუნველყოფაში.

კონტრაქტის მიხედვით, ძირითადი სესხის ძირი არ უნდა აღმატებოდეს 12,500,000 აშშ დოლარს, ხოლო მეზენინ სესხის ძირი არ უნდა აღმატებოდეს 2,000,000 აშშ დოლარს. საპროცენტო განაკვეთი მეზენინ სესხისთვის წარმოადგენს 10%+3m.LIBOR, ხოლო ძირითადი სესხისთვის 5.5%+3m.LIBOR. კომპანიასა და ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკს შორის დადებული ხელშეკრულების მიხედვით კომპანიამ უნდა შეინარჩუნოს შემდეგი ფინანსური კოეფიციენტები:

(ა) სესხის მომსახურების დაფარვის კოეფიციენტი (Debt Service Coverage Ratio) - მსესხებელმა უნდა შეინარჩუნოს DSCR კოეფიციენტი არანაკლებ 1.3:1. ვინაიდან პროექტი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ჯერ კიდევ არ არის დასრულებული აღნიშნული კოეფიციენტი არა აქტიურია

(ბ) სესხი/ღირებულების კოეფიციენტი (Loan to Cost Ratio) - აღნიშნულმა კოეფიციენტმა მთელი პერიოდის განმავლობაში არ უნდა გადააჭარბოს 0.47:1 კოეფიციენტი გამოითვლება ძირითადი და მეზენინ სესხების შეფარდებით პროექტის მთლიან ღირებულებასთან. ეს კოეფიციენტი ჯერ არ გამოიყენება, რადგან პროექტი ჯერ კიდევ არ არის დასრულებული.

(გ) სესხი/ფასეულობის კოეფიციენტი (Loan to Value Ratio) მსესხებელმა უნდა შეინარჩუნოს აღნიშნული კოეფიციენტი არანაკლებ 0.6:1 პროექტის დასრულების თარიღიდან. კომპანია შესაბამისობაშია მოცემული კოეფიციენტის მოთხოვნებთან.

შპს ჭავჭავაძის 64ა  
 ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები  
 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

#### შენიშვნა 11 - საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

|                                     | 31/12/2019       | 12/31/2020       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| საგადასახადო ხარჯი, გარდა მოგების ; | 482,578          | 667,707          |
| შრომის ანაზღაურების ხარჯი           | 355,254          | 329,637          |
| ნოტარიული მომსახურება               | 327              | -                |
| ბანკის საკომისიო ხარჯი              | 7,654            | 7,127            |
| კომუნალური ხარჯი                    | 128              | 80,451           |
| წარმომადგენლობითი ხარჯი             | 16,921           | 2,361            |
| დაზღვევის ხარჯი                     | 2,572            | 5,200            |
| კომუნიკაციის ხარჯი                  | 3,761            | 5,413            |
| მარკეტინგული და სარეკლამო მომსახე   | 37,245           | 32,912           |
| საკონსულტაციო ხარჯი                 | 20,090           | 151,224          |
| ცვეთის ხარჯი                        | 15,691           | 2,157,777        |
| მივლინების ხარჯი                    | 11,380           | 5,522            |
| მმართველობითი ხარჯი                 | -                | 11,721           |
| იჯარის ხარჯი                        | 50,252           | 31,914           |
| სხვა ხარჯები                        | 86,885           | 3,151,582        |
| <b>სულ საერთო და ადმინისტრაციულ</b> | <b>1,090,737</b> | <b>6,640,549</b> |

#### შენიშვნა 12 - ფინანსური ხარჯი

|                                   | 31/12/2019    | 12/31/2020 |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| ძირითად და მეზენინ სესხის ბილინგი | 55,264        | 173        |
| სხვა საპროცენტო ხარჯი             | -             | -          |
| <b>სულ ფინანსური ხარჯი</b>        | <b>55,264</b> | <b>173</b> |

#### შენიშვნა 13 - ფინანსური შემოსავალი

|                                 | 31/12/2019    | 12/31/2020    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| საპროცენტო შემოსავალი გაცემული  |               |               |
| სესხებიდან                      | 488           | 25,786        |
| საპროცენტო შემოსავალი ბანკში    |               |               |
| განთავსებული ფულადი სახსრებიდან | 61,779        | 4,056         |
| <b>სულ ფინანსური შემოსავალი</b> | <b>62,268</b> | <b>29,843</b> |

#### რისკის მართვა

კომპანიის საქმიანობა დაკავშირებულია სხვადასხვა ფინანსურ რისკთან: ბაზრის რისკი (შემდეგი რისკების ჩათვლით: საცაღოლო, საკრედიტო და დოკუმენტაციის რისკები) რისკების მართვის პოლიტიკის მიზანია ორგანიზაციის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირება, ანალიზი და მართვა, სათანადო რისკების ლიმიტების დაწესება, საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრა და რისკების დონისა და ლიმიტების დაცვის რეგულარული მონიტორინგი. რისკების მართვის პოლიტიკისა და პროცედურების გადახედვა ხდება რეგულარულად, საბაზრო გარემოში მიმდინარე ცვლილებების, შეთავაზებული პროდუქტებისა და მომსახურების და საუკეთესო პრაქტიკის გათვალისწინების მიზნით.

შპს ჭავჭავაძის 64ა  
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი  
საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ზარალის მიღების რისკი კონტრაგენტის მიერ დებიტორული დავალიანების დაუფარაობის შემთხვევაში. კომპანიის აქტივები, პოტენციურად ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რომელიც ძირითადად მოიცავს ფულად სახსრებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს. ვინაიდან საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიას არ ჰქონდა დაწყებული ოპერირება მას არ გააჩნია მოთხოვნები და საკრედიტო რისკების მიმართ ორგანიზაციის მგრძნობელობა დაბალია.

#### ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ ორგანიზაციას შეეძლება სირთულეები მიმდინარე ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის საკონტრაქტო პირობების შესრულებისას, რამაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს კომპანიის შემდგომ ფუნქციონირებადობაზე. ლიკვიდურობის რისკის მართვა გულისხმობს სავალდებულო ფულადი სახსრების და ხელმისაწვდომი საკრედიტო რესურსების ქონას ვალდებულებების დასაფარად.

ამ ტიპის რისკებს ხელმძღვანელობა აკონტროლებს ვადიანობის ანალიზით, მომდევნო ფინანსური პერიოდის სტრატეგიას დაგეგმვისას. ლიკვიდობის რისკის სამართავად კომპანია ყოველდღიურად აკონტროლებს მომავალ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს.

ფულადი ნაკადების პროგნოზირება ხორციელდება კომპანიის საოპერაციო განყოფილების მიერ და აგრეგირდება კომპანიის საფინანსო განყოფილების მიერ. კომპანიის საფინანსო განყოფილება იმ ლიკვიდურობის მოთხოვნის მონიტორინგს ატარებს რომელიც მას ჰქონდა რწმუნებისთვის რომ გააჩნია საკმარისი ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობისთვის. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკები არსებითად გაიზარდა ბალანსის შემდგომ პერიოდში ვინაიდან სასტუმრომ ვერ შეძლო ოპერირების დაწყება და ფულადი ნაკადების გამომუშავება. აღნიშნული რისკების მინიმალიზაციისთვის მენეჯმენტმა მოახდინა სასესხო ვალდებულებების რესტრუქტურალიზაცია.

#### სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი წარმოიშობა ერთი ვალუტის მიმართ მეორის ფასის ცვლილებებით. საანგარიშგებო პერიოდში კომპანია ფლობს უცხოურ ვალუტაში არსებულ ვალდებულებებს და გადახდილ ავანსებს. ასევე კომპანია მიღებული საქონლის შესაბამისად ანგარიშსწორებას ახორციელებს უცხოურ ვალუტაში. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული სასესხო ცალკეულებზე წარმოქმნილია უცხოურ ვალუტაში ყველ აღნიშნული გარემოების გამო 2020 წელს სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ასახულია ზარალი საკურსო სხვაობიდან, რომელიც გამოიწვია ლარის კურსის გაუფასურებამ უცხოური ვალუტის მიმართ.

#### ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან, განსაზღვრულია ბუღალტრული ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტში #24 დაკავშირებული მხარეების წარდგენა, და წარმოადგენს:

(ა) კომპანიები, რომლებიც პირდაპირ ან არაპირდაპირ, ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით აკონტროლებენ ორგანიზაციას, კონტროლდებიან მის მიერ ან ორგანიზაციასთან ერთად ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს (მათ შორის, ჰოლდინგური კომპანიები, შვილობილი საწარმოები და ერთი ძირითადი საწარმოს სხვა შვილობილი საწარმოები);

(ბ) მკავშირე საწარმოები, რომელთა საქმიანობაზე ორგანიზაციას აქვს მნიშვნელოვანი ზეგავლენა და რომლებიც არ წარმოადგენენ ინტესტორის არც შეიძლება და არც ყოვლობის კომპანიას;

(გ) ერთობლივი საწარმო, სადაც ორგანიზაცია არის დამფუძნებელი;

(დ) ორგანიზაციის, ან დამფუძნებელი კომპანიის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა;

შპს ჰავეჭავაძის 64ა

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

(ე) (ა) და (ბ) პუნქტებში აღნიშნული პირების უშუალო ოჯახის წევრები; საწარმოები, რომელთა ხმის უფლების მქონე აქციათა მნიშვნელოვანი პაკეტი, პირდაპირ ან არაპირდაპირ ეკუთვნის იმ პირებს, რომლებიც ჩამოთვლილი არიან დ) და ე) პუნქტებში ან პირები, რომლებზეც შეუძლიათ იქონიონ მნიშვნელოვანი გავლენა.

თითოეული დაკავშირებული მხარის განხილვისას, ყურადღება ეთმობა კავშირის არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას. ორგანიზაციას და მის მეკავშირე კომპანიებს შორის განხორციელებული ტრანზაქციები, რომლებიც ასევე წარმოადგენენ ორგანიზაციის დაკავშირებულ მხარეებს, შემცირებას დაექვემდებარა ამ კომპანიებში ორგანიზაციის წილის ოდენობით.

საანგარიშო პერიოდში დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები იყო არა არსებითი.

#### სასამართლო დავები

ბიზნესის ჩვეულებრივი ფუნქციონირების პირობებში კომპანიის მიმართ არ მიმდინარეობს სასამართლო დავები და საჩივრები.

#### საწარმოს უწყვეტობის განხილვა

მენეჯმენტი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს განიხილავს საწარმოს უწყვეტობასთან დაკავშირებულ საკითხებს, რათა დარწმუნდეს, რომ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა საწარმოს უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე სამართლიანია. მენეჯმენტს განზრახული არ აქვს კომპანიის ლიკვიდაციის ან საქმიანობის მნიშვნელოვანი შეზღუდვის გეგმები, მენეჯმენტი მიიჩნევს და დარწმუნებულია, რომ ორგანიზაციის უწყვეტ ფუნქციონირებას საფრთხე არ ემუქრება და არც თვითონ აქვთ კომპანიის ლიკვიდაციის ან საქმიანობის მნიშვნელოვანი შეზღუდვის გეგმები.

შპს ჭავჭავაძის 64ა  
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები  
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

#### ბალანსის შემდგომი მოვლენები

2020 წლის დასაწყისში მსოფლიოში და მათ შორის საქართველოში გავრცელდა ახალი კორონავირუსი Covid19, რომლის გამოც დაწესდა არა ერთი შეზღუდვა ზიზნის საქმიანობასთან დაკავშირებით. ქვეყანაში საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამ და ეკონომიკურმა შეზღუდვებმა არსებითი გავლენა იქონია არ ერთ ზიზნეს სექტორზე. მიუხედავად იმისა რომ ქვეყანაში ნებართვების საფუძველზე გრძელდებოდა მშენებლობის პროცესი და არ მომხდარა საქმიანობის შეჩერება, პანდემიით გამოწვეულმა შეზღუდვებმა გავლენა იქონია კომპანიის საქმიანობაზე, ვინაიდან სასტუმრომ ვერ შეძლო ფუნქციონირების დაწყება როგორც ეს განსაზღვრული იყო კონტრაქტით. შეზღუდვების და მისი გავლენის გამო ტურისტულ სექტორზე იძულებული გაგხდით სასტუმროს გახსნა გადაგვედო გაურკვეველი ვადით. პირველი ტალღის დასრულების შემდგომ მენეჯმენტმა დაიწყო მსჯელობა გახსნის ახალი თარიღის დასადგენად, მაგრამ შეზღუდვების ხელახალი დაწესების გამო შპს ჭავჭავაძის 64ა-ს მმართველმა გუნდმა, Hilton Worldwide-ის რეკომენდაციების გათვალისწინებით და მათთან შეთანხმებით, მივიღეთ გადაწყვეტილება არ დავიწყოთ სასტუმროს ოპერირება მანამდე სანამ არ მოხდება მდგომარეობის სტაბილიზაცია, შედეგად სასტუმროს გახსნა გადავდეთ 2021 წლამდე.

ეს გადაწყვეტილება ასევე გამართლებული ნაბიჯი მიგვაჩნია ფინანსური კუთხით, ვინაიდან მოხდა ხარჯების მიზმიზნაცია და კომპანიამ თავიდან აიცილა საკმაოდ დიდი ზარალი, რაც უპირობოდ დაუდგებოდა 2020-ში ოპერირების დაწყების შემთხვევაში. პარალელურად EBRD-ს მხრიდანაც მივიღეთ შეღავათი და 2020-ში სესხის დაფარვის გრაფიკი დაგეგმილი გადასცემი სრულად გადაგვივადეს სესხის ვადის ბოლო თარიღამდე.

მიუხედავად იმისა, რომ სასტუმრო ვერ გაეხსენით 2020-ში, კომპანია აგრძელებს ფუნქციონირებას, მენეჯმენტს არ აქვს განზრახული ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა.

არსებული არასტანდარტული მდგომარეობა მმართველი გუნდისგან მოითხოვს მუდმივ ჩართულობას და მოვლენების მონიტორინგს. პანდემიის მეორე ტალღამ კიდევ უფრო დაამძიმა სტუმართ-მასპინძლობის ინდუსტრიის ბედი, თუმცა ვაქცინის გამოჩენა ვფიქრობთ დააჩქარებს რეაბილიტაციის პროცესს და 2021-ში უკვე ვგეგმავთ სასტუმროს pre-opening-ის 6 თვიანი პროცესის დაწყებას. ამასთანავე დავიწყეთ მოლაპარაკება Hilton Worldwide-თან Management Agreement-ის Franchise კონტრაქტით ჩანაცვლებასთან დაკავშირებით, რაც მოგვცემს უფრო მეტ მოქნილობას ოპერირების პროცესში, რაზეც მივიღეთ Hilton-ის თანხმობა და წლის ბოლომდე ხელშეკრულებასაც მოვაწერთ ხელს. ასევე EBRD-სთან ვაგრძელებთ მოლაპარაკებებს სესხის რესტრუქტურზაციასთან დაკავშირებით, რომ დაფარვის გრაფიკი მოვიყვანოთ შესაბამისობაში არსებულ ეითარებასთან და კომპანიის გეგმებთან. დღეის მდგომარეობით ჩიზანი გვაქვს რომ მაქსიმუმ 2022 ს იანვარში გავხსნათ Hilton Garden inn-ის კარები საერთაშორისო ტურისტებისთვის.