

შპს "წინანდლის სავანე"

2020 წლის  
კონსოლიდირებული ფინანსური  
ანგარიშგება

## სარჩევი

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა                                             | 3  |
| ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება                         | 6  |
| მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის<br>კონსოლიდირებული ანგარიშგება | 7  |
| კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება                          | 8  |
| ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება                     | 9  |
| კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი<br>შენიშვნები          | 10 |



შპს "KPMG Georgia"

ჯი ემ თი პლაზა

მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4

თბილისი, საქართველო 0105

ტელეფონი +995 322 93 57 13

ინტერნეტი: [www.kpmg.ge](http://www.kpmg.ge)

## დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს "წინანდლის სავანეს" მესაკუთრეს

### დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „წინანდლის სავანეს“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას 2020 წლის 31 დეკემბრის, 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის, 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ასევე 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობას.

### დასკვნის საფუძველი

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

### მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს „მმართველობით ანგარიშს“.

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

ჩვენ არ გავცემთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ მმართველობითი ანგარიში და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

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

### **ხელმძღვანელობისა და მმართველობაზე უფლებამოსილი პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე**

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს ჯგუფის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ და მოახდინოს მსგავსი შეფასების წარდგენა მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება სურვილი მოახდინოს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს მუშაობა, ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა ზემოთ განსაზღვრული მოქმედებებისა.

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

### **აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე**

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

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

- ვახდენთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, დამახინჯებას, ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.

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

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

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

ნათია თევზაძე

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

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

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

ნათია თევზაძე

ნათია

შპს "KPMG Georgia"  
თბილისი, საქართველო  
15 ოქტომბერი 2021



**შპს "წინანდლის სავანე"**  
 ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის

| ლარი                                         | შენიშვნა | 31 დეკემბერი<br>2020 | 31 დეკემბერი<br>2019 | 1 იანვარი<br>2019  |
|----------------------------------------------|----------|----------------------|----------------------|--------------------|
| <b>აქტივები</b>                              |          |                      |                      |                    |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                 |          |                      |                      |                    |
| ძირითადი საშუალებები                         | 7        | 84,781,022           | 86,807,940           | 88,555,242         |
| არამატერიალური აქტივები                      |          | 435,529              | 528,287              | 501,204            |
| აქტივები გამოყენების უფლებით                 |          | 366,303              | 488,361              | 501,712            |
| ავანსები მშენებლობისთვის                     |          | 561,848              | 155,247              | 1,391,694          |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>             |          | <b>86,144,702</b>    | <b>87,979,835</b>    | <b>90,949,852</b>  |
| <b>მიმდინარე აქტივები</b>                    |          |                      |                      |                    |
| მარაგები                                     |          | 819,642              | 847,050              | 623,928            |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                   | 8        | 503,764              | 281,495              | 1,191,528          |
| საგადასახადო აქტივი                          | 9        | 953,060              | 302,787              | 2,768,137          |
| შეზღუდული ფულადი სახსრები                    | 10       | -                    | -                    | 265,000            |
| ფულადი სახსრები და მათი<br>ეკვივალენტები     | 10       | 431,356              | 1,058,365            | 7,273,800          |
| <b>სულ მიმდინარე აქტივები</b>                |          | <b>2,707,822</b>     | <b>2,489,697</b>     | <b>12,122,393</b>  |
| <b>სულ აქტივები</b>                          |          | <b>88,852,524</b>    | <b>90,469,532</b>    | <b>103,072,245</b> |
| <b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>             |          |                      |                      |                    |
| <b>კაპიტალი</b>                              |          |                      |                      |                    |
| საწესდებო კაპიტალი                           | 11       | 30,906,077           | 30,338,077           | 29,623,077         |
| დამატებით გადახდილი კაპიტალი                 |          | 2,533,845            | 1,263,109            | -                  |
| გადაფასების რეზერვი                          |          | 1,190,206            | 980,381              | 153,614            |
| დაგროვილი ზარალები                           |          | (80,373,933)         | (45,812,432)         | (20,274,094)       |
| <b>სულ კაპიტალი/(დეფიციტი)</b>               |          | <b>(45,743,805)</b>  | <b>(13,230,865)</b>  | <b>9,502,597</b>   |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>            |          |                      |                      |                    |
| სესხები და კრედიტები                         | 13       | 82,141,659           | 61,988,407           | 50,388,985         |
| საიჯარო ვალდებულება                          |          | 408,856              | 501,048              | 501,712            |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                | 14       | 1,010,684            | -                    | -                  |
| „ფუტ“ ოფციონთან დაკავშირებული<br>ვალდებულება | 15       | 40,804,484           | 31,820,035           | 25,667,383         |
| <b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>        |          | <b>124,365,683</b>   | <b>94,309,490</b>    | <b>76,558,080</b>  |
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>               |          |                      |                      |                    |
| სესხები და კრედიტები                         | 13       | 5,370,884            | 2,254,310            | 5,652,586          |
| საიჯარო ვალდებულება                          |          | 30,959               | -                    | -                  |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                | 14       | 4,828,803            | 7,136,597            | 11,358,982         |
| <b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>           |          | <b>10,230,646</b>    | <b>9,390,907</b>     | <b>17,011,568</b>  |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>                     |          | <b>134,596,329</b>   | <b>103,700,397</b>   | <b>93,569,648</b>  |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>         |          | <b>88,852,524</b>    | <b>90,469,532</b>    | <b>103,072,245</b> |

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია გვერდებზე 10 - 40.

**შპს "წინანდლის სავანე"**

*2020 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება*

| ლარი                                                                             | შენიშვნა | 2020                | 2019                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|---------------------|
| შემოსავალი                                                                       | 5        | 5,735,225           | 10,004,176          |
| სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები                                                     | 6        | (4,642,072)         | (7,681,633)         |
| ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები                                     |          | (3,210,091)         | (4,330,650)         |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                                             |          | (6,634,803)         | (6,455,681)         |
| სხვა შემოსავალი                                                                  |          | 908,214             | 288,259             |
| <b>საოპერაციო საქმიანობების შედეგები</b>                                         |          | <b>(7,843,527)</b>  | <b>(8,175,529)</b>  |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა            |          | 326,254             | -                   |
| საპროცენტო ხარჯი                                                                 | 13       | (7,530,687)         | (6,996,302)         |
| საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი                                     |          | (10,529,092)        | (4,364,878)         |
| <b>წმინდა ფინანსური ხარჯები</b>                                                  |          | <b>(17,733,525)</b> | <b>(11,361,180)</b> |
| <b>ზარალი, მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე</b>                                   |          | <b>(25,577,052)</b> | <b>(19,536,709)</b> |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                                        |          | -                   | -                   |
| <b>წლის ზარალი</b>                                                               |          | <b>(25,577,052)</b> | <b>(19,536,709)</b> |
| <b>სხვა სრული შემოსავალი</b>                                                     |          |                     |                     |
| <i>ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში</i> |          |                     |                     |
| მიწის გადაფასება                                                                 |          | 209,825             | 826,767             |
| <b>სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში</b>                                   |          | <b>209,825</b>      | <b>826,767</b>      |
| <b>ზარალი და სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში</b>                              |          | <b>(25,367,227)</b> | <b>(18,709,942)</b> |

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 15 ოქტომბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერს:

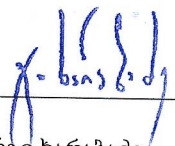
გიორგი ხარაბაძე  
დირექტორი

**შპს "წინანდლის სავანე"**

2020 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

| ლარი                                                                             | შენიშვნა | 2020                | 2019                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|---------------------|
| შემოსავალი                                                                       | 5        | 5,735,225           | 10,004,176          |
| სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები                                                     | 6        | (4,642,072)         | (7,681,633)         |
| ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები                                     |          | (3,210,091)         | (4,330,650)         |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                                             |          | (6,634,803)         | (6,455,681)         |
| სხვა შემოსავალი                                                                  |          | 908,214             | 288,259             |
| <b>საოპერაციო საქმიანობების შედეგები</b>                                         |          | <b>(7,843,527)</b>  | <b>(8,175,529)</b>  |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა            |          | 326,254             | -                   |
| საპროცენტო ხარჯი                                                                 | 13       | (7,530,687)         | (6,996,302)         |
| საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი                                     |          | (10,529,092)        | (4,364,878)         |
| <b>წმინდა ფინანსური ხარჯები</b>                                                  |          | <b>(17,733,525)</b> | <b>(11,361,180)</b> |
| <b>ზარალი, მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე</b>                                   |          | <b>(25,577,052)</b> | <b>(19,536,709)</b> |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                                        |          | -                   | -                   |
| <b>წლის ზარალი</b>                                                               |          | <b>(25,577,052)</b> | <b>(19,536,709)</b> |
| <b>სხვა სრული შემოსავალი</b>                                                     |          |                     |                     |
| <i>ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში</i> |          |                     |                     |
| მიწის გადაფასება                                                                 |          | 209,825             | 826,767             |
| <b>სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში</b>                                   |          | <b>209,825</b>      | <b>826,767</b>      |
| <b>ზარალი და სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში</b>                              |          | <b>(25,367,227)</b> | <b>(18,709,942)</b> |

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 15 ოქტომბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერს:

  
 \_\_\_\_\_  
 გიორგი ხარაბაძე  
 დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია გვერდებზე 10 - 40.

**შპს "წინანდლის სავანე"**  
2020 წლის კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

| ლარი                                                                         | საწესდებო<br>კაპიტალი | დამატებით<br>გადახდილი<br>კაპიტალი | დაგროვილი<br>ზარალი | გადაფასების<br>რეზერვი | სულ<br>კაპიტალი     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს                                                    | 29,623,077            | -                                  | (20,274,094)        | 153,614                | 9,502,597           |
| <b>სულ სრული ზარალი წლის<br/>განმავლობაში</b>                                |                       |                                    |                     |                        |                     |
| წლის ზარალი                                                                  | -                     | -                                  | (19,536,709)        | -                      | (19,536,709)        |
| მიწის გადაფასება (შენიშვნა 7)                                                | -                     | -                                  | -                   | 826,767                | 826,767             |
| <b>ოპერაციები მესაკუთრებთან</b>                                              |                       |                                    |                     |                        |                     |
| მესაკუთრების შენატანი<br>(შენიშვნები 11 და 13)                               | 715,000               | 1,263,109                          | -                   | -                      | 1,978,109           |
| არამაკონტროლებელი<br>აქციონერის კაპიტალური<br>შენატანები                     | -                     | -                                  | 151,023             | -                      | 151,023             |
| ფუტ-ოფციონის ვალდებულების<br>საბალანსო ღირებულების<br>ცვლილება (შენიშვნა 15) | -                     | -                                  | (6,152,652)         | -                      | (6,152,652)         |
| <b>ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს</b>                                          | <b>30,338,077</b>     | <b>1,263,109</b>                   | <b>(45,812,432)</b> | <b>980,381</b>         | <b>(13,230,865)</b> |
| ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს                                                    | 30,338,077            | 1,263,109                          | (45,812,432)        | 980,381                | (13,230,865)        |
| <b>სულ სრული ზარალი წლის<br/>განმავლობაში</b>                                |                       |                                    |                     |                        |                     |
| წლის ზარალი                                                                  | -                     | -                                  | (25,577,052)        | -                      | (25,577,052)        |
| მიწის გადაფასება (შენიშვნა 7)                                                | -                     | -                                  | -                   | 209,825                | 209,825             |
| ფუტ-ოფციონის ვალდებულების<br>საბალანსო ღირებულების<br>ცვლილება (შენიშვნა 15) | -                     | -                                  | (8,984,449)         | -                      | (8,984,449)         |
| <b>ოპერაციები მესაკუთრებთან</b>                                              |                       |                                    |                     |                        |                     |
| მესაკუთრების შენატანი<br>(შენიშვნები 11 და 13)                               | 568,000               | 1,270,736                          | -                   | -                      | 1,838,736           |
| <b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს</b>                                          | <b>30,906,077</b>     | <b>2,533,845</b>                   | <b>(80,373,933)</b> | <b>1,190,206</b>       | <b>(45,743,805)</b> |

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნეს განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია გვერდებზე 10 - 40.

**შპს "წინანდლის სავანე"**  
2020 წლის ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

| ლარი                                                                                                                | შენიშვნა | 2020               | 2019               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან</b>                                                                   |          |                    |                    |
| ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე                                                                              |          | (25,577,052)       | (19,536,709)       |
| <i>კორექტირებები:</i>                                                                                               |          |                    |                    |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                                                                                |          | 6,634,803          | 6,455,681          |
| საპროცენტო ხარჯი                                                                                                    |          | 7,530,687          | 6,996,302          |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა                                               |          | (326,254)          | -                  |
| საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი                                                                               |          | 10,529,092         | 4,364,878          |
|                                                                                                                     |          | <b>(1,208,724)</b> | <b>(1,719,848)</b> |
| <i>ცვლილებები:</i>                                                                                                  |          |                    |                    |
| მარაგებში                                                                                                           |          | 27,408             | (223,122)          |
| შეზღუდულ ფულად სახსრებში                                                                                            |          | -                  | 265,000            |
| საგადასახადო აქტივებში                                                                                              |          | (646,364)          | 2,465,350          |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში                                                                                         |          | (201,143)          | 44,200             |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში                                                                                      |          | 375,309            | (485,965)          |
| <b>საოპერაციო საქმიანობებიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები პროცენტის და საკომისიოს გადახდამდე</b> |          | <b>(1,653,514)</b> | <b>345,615</b>     |
| გადახდილი პროცენტი                                                                                                  | 13       | (524,247)          | (3,960,916)        |
| გადახდილი საკომისიო                                                                                                 |          | -                  | (20,894)           |
| <b>საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                                                 |          | <b>(2,177,761)</b> | <b>(3,636,195)</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან</b>                                                                 |          |                    |                    |
| სადაზღვევო ანაზღაურება                                                                                              |          | 1,209,286          | -                  |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა                                                                                        |          | (8,166,511)        | (6,576,447)        |
| არამატერიალური აქტივების შეძენა                                                                                     |          | (3,904)            | (120,539)          |
| ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები                                                              |          | -                  | 896,900            |
| <b>საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                                                |          | <b>(6,961,129)</b> | <b>(5,800,086)</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან</b>                                                                    |          |                    |                    |
| სესხების დაფარვა                                                                                                    | 13       | -                  | (7,748,645)        |
| საიჯარო ვალდებულების დაფარვა                                                                                        | 13       | -                  | (664)              |
| შემოსულობები სესხებიდან                                                                                             | 13       | 7,910,763          | 10,097,526         |
| არამაკონტროლებელი აქციონერის კაპიტალური შენატანები                                                                  |          | -                  | 151,023            |
| მესაკუთრეების შენატანები                                                                                            | 11       | 568,000            | 715,000            |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობებიდან</b>                                                             |          | <b>8,478,763</b>   | <b>3,214,240</b>   |
| <b>ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა</b>                                                         |          | <b>(660,127)</b>   | <b>(6,222,041)</b> |
| ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს                                                                     |          | 1,058,364          | 7,273,800          |
| გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე                                             |          | 33,119             | 6,606              |
| <b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს</b>                                                           | 10       | <b>431,356</b>     | <b>1,058,365</b>   |

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია გვერდებზე 10 - 40.

## 1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

### (a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი ექვემდებარებიან განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის. COVID-19-ის პანდემიამ შეიტანა დამატებითი გაურკვევლობები ბიზნეს გარემოში.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

### (b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „წინანდლის სავანეს“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებას (ერთად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი“, ხოლო ცალ-ცალკე „ჯგუფის საწარმოები“).

შპს „წინანდლის სავანე“ (შემდგომში „კომპანია“) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 431175346. კომპანია დაარსდა 2016 წლის 17 თებერვალს და მდებარეობს საქართველოში.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისის მისამართია: სოფელი წინანდალი, თელავი, საქართველო.

კომპანია მოქმედებს როგორც შპს "წინანდლის მამულების" ჰოლდინგური კომპანია - საწარმო, რომელიც საქართველოს სასტუმროების სექტორში საქმიანობს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიას:

| შვილობილი კომპანია       | ძირითადი საქმიანობა                        | საკუთრება/ ხმის უფლება 2020 წლის 31 დეკემბერს | საკუთრება/ ხმის უფლება 2019 წლის 31 დეკემბერს | საკუთრება/ ხმის უფლება 2019 წლის 1 იანვარს |
|--------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| შპს "წინანდლის მამულები" | რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს ფლობა და მართვა | 66.57%                                        | 66.57%                                        | 54.49%                                     |

შპს "წინანდლის მამულების" ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საქართველოში, წინანდლის რეგიონში, რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს (შემდგომში "სასტუმრო") მართვა და ტურიზმის განვითარება რეგიონში. სასტუმრომ თავისი საქმიანობა 2018 წლის ბოლო მეოთხედში დაიწყო. სასტუმრო მუშაობს "რედისონ ქოლექშენ" ბრენდის ფარგლებში და 2020 წლის 20 მარტამდე მას მართავდა "Radisson Hotels ApS Denmark" საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების საფუძველზე (IMA). მას შემდეგ, რაც შპს "წინანდლის მამულებმა" და "Radisson Hotels APS Denmark"-მა დადეს საერთაშორისო სალიცენზიო შეთანხმება (ILA), რომლითაც შეწყდა IMA, უკვე 2020 წლის მარტიდან სასტუმროს მართავს შპს "წინანდლის მამულების" ხელმძღვანელობა, "რედისონ ქოლექშენ"-ის ბრენდის ფარგლებში.

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 1 იანვრისთვის, ჯგუფის საკუთრების სტრუქტურა არის შემდეგი:

| მესაკუთრეები                    | საკუთრების სტრუქტურა, % |                   |                |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------|
|                                 | 31 დეკემბერი 2020       | 31 დეკემბერი 2019 | 1 იანვარი 2019 |
| შპს „ესარჯი რიალ ისთიით“        | 100%                    | 100%              | -              |
| Comodon Holding (Malta) Limited | -                       | -                 | 100%           |
|                                 | <b>100%</b>             | <b>100%</b>       | <b>100%</b>    |

2019 წლის 16 მაისს, „Comodon Holding (Malta) Limited“-მა გადასცა 100%-იანი საკუთრების წილი კომპანიაში საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოს, შპს "ესარჯი რიალ ისთეითს". საბოლოო მშობელი კომპანია, ისევე როგორც საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე, იგივე დარჩა.

2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას ახალი ბენეფიციარი აქციონერი ჰყავს, იერკინ ტატიშევი, არაპირდაპირი უმცირესობის წილით (38.2%) კომპანიაში. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი" - ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

## 2. აღრიცხვის საფუძველი

### (a) შესაბამისობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფასს“) სრულ შესაბამისობაში.

ეს არის ჯგუფის ფასს სტანდარტების გამოყენებით და ფასს 1 "ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება"-ს გამოყენებით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების პირველი სრული ნაკრები.

ჯგუფს ადრე არ მოუზადებია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება სხვა ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების ჩარჩოს მიხედვით. შესაბამისად, ჯგუფს არ წარმოუდგენია ფასს 1 "ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება"-ით მოთხოვნილი შეჯერებები.

ჯგუფმა ფასს-ების გამოყენება მისი შვილობილი კომპანიის შემდეგ დაიწყო. შვილობილი კომპანიის აქტივები და ვალდებულებები, გადასვლის თარიღისთვის, ფასდება იგივე საბალანსო ღირებულებებით, რაც შვილობილი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაშია წარმოდგენილი.

### (b) უწყვეტი ფუნქციონირება

მიუხედავად COVID 19-ის სიტუაციისა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის საფუძველზე, რომელიც ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაბამისი, შემდეგი მიზეზების გამო.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიაჩნია იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, ჯგუფს ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზებში გამოყენებულია დაშვება, რომ სასტუმრომ უკვე განაახლა თავისი საქმიანობა და მოსალოდნელია, რომ გაიზრდება ეტაპობრივად და რომ 2021 წლის აგვისტოში, ჯგუფმა დაასრულა მოლაპარაკებები სს „თიბისი ბანკთან“ მიმდინარე საკრედიტო ხაზების ფარგლებში ძირითადი თანხის გადახდების 2022 წლის მარტამდე გადავადების თაობაზე (იხილეთ შენიშვნა 23) და ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მათ შეუძლიათ დამატებითი მოლაპარაკებები აწარმოონ ბანკთან სესხის გადახდების გადავადების თაობაზე (საჭიროების შემთხვევაში). აღნიშნული პროგნოზები ასევე ითვალისწინებს, რომ ნაკლებად სავარაუდო მოვლენათა ყველაზე ცუდი განვითარების შემთხვევაში, ჯგუფის მშობელი კომპანია, შპს "ესარჯი რიალ ისთეითი" დამატებითი ფინანსური მხარდაჭერით უზრუნველყოფს ჯგუფს და მის დაკავშირებულ მხარეებს (საჭიროების შემთხვევაში). შპს "ესარჯი რიალ ისთეითმა" დააფიქსირა მისი განზრახვა, რომ შემდგომშიც ხელმისაწვდომი გახადოს ფინანსური რესურსი ჯგუფის საჭიროების

შესაბამისად, პროგნოზით გათვალისწინებული პერიოდის განმავლობაში. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, დირექტორებიც აცნობიერებენ, რომ ვერ იქნებიან დარწმუნებული იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ. ამასთანავე, აქციონერები აფიქსირებენ მათ უწყვეტ მხარდაჭერას ჯგუფისთვის მისი სააქციო კაპიტალის მუდმივი ზრდის საშუალებით, იხ. შენიშვნა 11.

ამ და სხვა დაშვებების საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფს ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დადასტურების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის და შესაბამისად წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით. ხელმძღვანელობას ასევე მიაჩნია, რომ არ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა უწყვეტი ფუნქციონირების დაშვებასთან დაკავშირებით.

### 3. სამუშაო და წარდგენის ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს კომპანიის და ჯგუფის საწარმოების სამუშაო ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. ყველა ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია ლარში, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

### 4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

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

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა ხორციელდება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის საფუძველზე. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და ასევე ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზედაც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 2(b) - უწყვეტი ფუნქციონირება: არსებობს თუ არა არსებითი გაურკვევლობა, რომელმაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ექვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ;
- შენიშვნა 21(f) - ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები.
- შენიშვნა 15 - ფუტ-ოფციონის ვალდებულების აღიარება და ფუტ-ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულების განსაზღვრა.

ხელმძღვანელობის თვალსაზრისით, არ არსებობს ვარაუდებთან და დაშვებებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში არსებითი ცვლილებების გამოწვევის მნიშვნელოვანი რისკის მატარებელია.

### **სამართლიანი ღირებულებების შეფასება**

ჯგუფის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასებისა და განმარტების მიზნებისათვის.

სამართლიანი ღირებულება, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ ამოსავალ მონაცემებზე დაყრდნობით, იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის შემდეგ დონეებად:

- დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივების ან ვალდებულებებისთვის
- დონე 2: ამოსავალი მონაცემები აქტივისა ან ვალდებულებისთვის, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შეტანილია 1-ელ დონეში, და რომლებიც ემპირიულია პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან არაპირდაპირ (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- დონე 3: ამოსავალი მონაცემები აქტივისა ან ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

თუ აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების კატეგორიებად დაყოფა შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის ფარგლებში, მთლიანად სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეს მიეკუთვნება, რომელსაც მიეკუთვნება ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემები, რომლებიც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 7(a) - მიწის გადაფასება
- შენიშვნა 16(a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

## **5. შემოსავალი**

| ლარი                                                | 2020             | 2019              |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი | 3,350,517        | 4,791,482         |
| ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი          | 1,900,934        | 4,917,108         |
| სხვა შემოსავალი                                     | 483,774          | 295,586           |
|                                                     | <b>5,735,225</b> | <b>10,004,176</b> |

## **6. სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები**

| ლარი                                             | 2020             | 2019             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| მარაგების თვითღირებულება                         | 1,375,859        | 1,959,429        |
| კომუნალურები                                     | 682,024          | 861,540          |
| კონტრაქტორებზე გადასახდელი მომსახურების საფასური | 578,298          | 1,153,300        |
| მარაგები                                         | 516,864          | 648,248          |
| რემონტისა და ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები       | 331,441          | 442,873          |
| მარკეტინგი                                       | 221,302          | 622,544          |
| პროფესიული მომსახურების საფასური                 | 191,723          | 153,196          |
| დაზღვევა                                         | 179,572          | 154,472          |
| როიალტის საფასური                                | 64,386           | -                |
| სასტუმროს მართვის საფასური                       | 51,914           | 352,714          |
| გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა          | 17,164           | 901,692          |
| ბანკის საკომისიო                                 | 14,280           | 104,745          |
| სხვა                                             | 417,245          | 326,880          |
|                                                  | <b>4,642,072</b> | <b>7,681,633</b> |

## 7. ძირითადი საშუალებები

| ლარი                                | მიწა             | შენობა-<br>ნაგებობები | ავეჯი და<br>აღჭურვილობა | დაუმთავრებელი<br>მშენებლობა | სულ                 |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>თვითღირებულება/</b>              |                  |                       |                         |                             |                     |
| <b>გადაფასებული ღირებულება</b>      |                  |                       |                         |                             |                     |
| ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს           | 390,805          | 66,291,852            | 22,178,319              | 1,222,580                   | 90,083,556          |
| გადაფასება                          | 826,767          | -                     | -                       | -                           | 826,767             |
| შესყიდვები                          | -                | 3,138,512             | 636,293                 | -                           | 3,774,805           |
| გადაცემები                          | -                | 735,686               | 486,894                 | (1,222,580)                 | -                   |
| <b>ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს</b> | <b>1,217,572</b> | <b>70,166,050</b>     | <b>23,301,506</b>       | <b>-</b>                    | <b>94,685,128</b>   |
| ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს           | 1,217,572        | 70,166,050            | 23,301,506              | -                           | 94,685,128          |
| გადაფასება                          | 209,825          | -                     | -                       | -                           | 209,825             |
| შესყიდვები                          | -                | -                     | 339,418                 | 5,240,271                   | 5,579,689           |
| გასვლები და ჩამოწერები              | -                | (1,223,385)           | (123,550)               | -                           | (1,346,935)         |
| გადაცემები                          | -                | 4,415,179             | -                       | (4,415,179)                 | -                   |
| <b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს</b> | <b>1,427,397</b> | <b>73,357,844</b>     | <b>23,517,374</b>       | <b>825,092</b>              | <b>99,127,707</b>   |
| <b>დაგროვილი ცვეთა</b>              |                  |                       |                         |                             |                     |
| ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს           | -                | (308,276)             | (1,220,038)             | -                           | (1,528,314)         |
| წლის ცვეთა                          | -                | (2,092,701)           | (4,256,173)             | -                           | (6,348,874)         |
| <b>ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს</b> | <b>-</b>         | <b>(2,400,977)</b>    | <b>(5,476,211)</b>      | <b>-</b>                    | <b>(7,877,188)</b>  |
| ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს           | -                | (2,400,977)           | (5,476,211)             | -                           | (7,877,188)         |
| წლის ცვეთა                          | -                | (2,134,867)           | (4,392,409)             | -                           | (6,527,276)         |
| გასვლები და ჩამოწერები              | -                | 57,779                | -                       | -                           | 57,779              |
| <b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს</b> | <b>-</b>         | <b>(4,478,065)</b>    | <b>(9,868,620)</b>      | <b>-</b>                    | <b>(14,346,685)</b> |
| <b>საბალანსო ღირებულებები</b>       |                  |                       |                         |                             |                     |
| 2019 წლის 1 იანვარს                 | 390,805          | 65,983,576            | 20,958,281              | 1,222,580                   | 88,555,242          |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერს</b>       | <b>1,217,572</b> | <b>67,765,073</b>     | <b>17,825,295</b>       | <b>-</b>                    | <b>86,807,940</b>   |
| <b>2020 წლის 31 დეკემბერს</b>       | <b>1,427,397</b> | <b>68,879,779</b>     | <b>13,648,754</b>       | <b>825,092</b>              | <b>84,781,022</b>   |

სასტუმროს ისტორიული ღირებულება განისაზღვრა ძირითადი საშუალებების შექმნისა და შეძენის ღირებულებით და ყველა დაკავშირებული ხარჯით, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულებისამებრ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან.

2020 წლის ივლისში, სასტუმროს ტერიტორიის ნაწილი ხანძრის შედეგად დაზიანდა. 2020 წელს, 1,209,835 ლარის ოდენობით ზარალი შეტანილ იქნა გასვლებში და ძირითადად ანაზღაურდა სადაზღვევო კომპანიის მიერ. დაზიანებული ტერიტორია სრულად იქნა აღდგენილი ჯგუფის მიერ და შესაბამისი დამატება 1,284,782 ლარის ოდენობით იქნა აღიარებული.

### (a) მიწის გადაფასება

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 1 იანვრისთვის, მიწის სამართლიანი ღირებულების განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ მსგავს ქონებაზე (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში) გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს ქონების მახასიათებლებში, როგორც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და გაყიდვის პირობები. თითოეულ ზემოაღნიშნულ მნიშვნელოვან არადაკვირვებად ამოსავალ მონაცემთან დაკავშირებული კორექტირებები 5%-იდან 15%-მდე მერყეობდა. 5%-იანი ცვლილება შეფასებაში გამოყენებულ კორექტირებულ საბაზრო ფასებში, სამართლიანი ღირებულების შეფასების 71 ათასი ლარით ცვლილებას გამოიწვევდა (2019 წლის 31 დეკემბერი: 61 ათასი ლარი).

მიწის სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო.

**(b) უზრუნველყოფა**

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 1 იანვრისთვის ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში, როგორც პირველხარისხიანი უზრუნველყოფა (იხილეთ შენიშვნა 13) და სს „საპარტნიორო ფონდის“ მიმართ, როგორც მეორეხარისხიანი უზრუნველყოფა.

**(c) ძირითადი საშუალებების გაუფასურება**

ყოველი საბალანსო თარიღისთვის, ჯგუფი აფასებს არსებობს თუ არა ნიშანი, რომ ჯგუფის ძირითადი საშუალებების („ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული“) ანაზღაურებადი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებაზე დაბლა დაეცა.

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობამ გამოავლინა კონკრეტული შიდა და გარე ფაქტორები, რომლებიც გაუფასურების ნიშნებად იქნა მიჩნეული და შესაბამისად, ჩაატარა გაუფასურებაზე ტესტირება მის ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულთან მიმართებაში. აღდგენადი ღირებულებები განისაზღვრა გამოყენებითი ღირებულების გათვალისწინებით, დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდით, ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ გენერირებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებების და გადინებების საფუძველზე. გამოყენებული დისკონტირების და კაპიტალიზაციის განაკვეთები იყო 10.69% და 8.3%, შესაბამისად. ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ გაუფასურება არ უნდა აღიარდეს ჯგუფის ძირითად საშუალებებზე, რადგან ჯგუფის აქტივების აღდგენადი ღირებულებები შესაბამის საბალანსო ღირებულებებზე მეტი იყო (2019 წლის 31 დეკემბერი და 2019 წლის 1 იანვარი: გაუფასურების მაჩვენებლები არ ყოფილა გამოვლენილი).

**8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

| ლარი                                   | 31 დეკემბერი 2020 | 31 დეკემბერი 2019 | 1 იანვარი 2019   |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| ავანსები მიმდინარე აქტივებისთვის       | 199,717           | 66,112            | -                |
| მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან | 171,523           | 150,396           | 1,029,257        |
| სხვა                                   | 132,524           | 131,099           | 162,271          |
|                                        | <b>503,764</b>    | <b>281,495</b>    | <b>1,191,528</b> |

2016 წლის მაისში, ჯგუფმა 380,000 აშშ დოლარად, ხუთი მიწის ნაკვეთი შპს "წინანდლის ვილეს" (დაკავშირებული მხარე) მიჰყიდა. გაყიდვის თარიღიდან 2019 წლამდე, ჯგუფს არ მიუღია არანაირი გადახდები დაკავშირებული მხარისგან, როდესაც ჯგუფმა მიწის ნაკვეთების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი მთლიანი მოთხოვნებიდან 896,900 ლარი ამოიღო.

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 16-ე შენიშვნაში.

**9. საგადასახადო აქტივები**

| ლარი                | 31 დეკემბერი 2020 | 31 დეკემბერი 2019 | 1 იანვარი 2019   |
|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| საგადასახადო აქტივი | 953,060           | 302,787           | 2,768,137        |
|                     | <b>953,060</b>    | <b>302,787</b>    | <b>2,768,137</b> |

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 1 იანვრისთვის, ჯგუფის საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები სხვადასხვა გადასახადებისთვის იქნა ურთიერთაქტიულო და წარმოდგენილია, 953,060 ლარის, 302,787 ლარის და 2,768,137 ლარის ოდენობით საგადასახადო აქტივის სახით, შესაბამისად.

2020 წელს, საქართველოს მთავრობის მიერ სასტუმროების სექტორში შემოდებული მხარდაჭერის ზომების ფარგლებში (იხ. შენიშვნა 19), ჯგუფი გათავისუფლდა 2020 და 2019 წლებზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. შედეგად, 2019 წელს დარიცხული 827 ათასი ლარის ოდენობით ქონების გადასახადი იქნა აღდგენილი 2020 წელს და შეტანილი სხვა შემოსავალში. ამასთანავე, 797 ათასი ლარის ოდენობით 2020 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადის ხარჯი წარმოდგენილია წმინდად შესაბამისი სამთავრობო საგრანტო შემოსავლით (იხ. შენიშვნა 21(1)).

## 10. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

| ლარი                     | 31 დეკემბერი 2020 | 31 დეკემბერი 2019 | 1 იანვარი 2019   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| ფულადი სახსრები ბანკში   | 420,213           | 1,044,480         | 7,143,966        |
| ფულადი სახსრები სალაროში | 11,143            | 13,885            | 129,834          |
|                          | <b>431,356</b>    | <b>1,058,365</b>  | <b>7,273,800</b> |

2019 წლის 1 იანვრისთვის, 265 ათასი ლარის ოდენობით ფულადი სახსრები იყო შეზღუდული ვალდებულებებთან მიმართებაში, რომლებიც შემდგომ იქნა დაფარული 2019 წელს და შესაბამისად აღნიშნული შეზღუდვა იქნა მოხსნილი.

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 16-ე შენიშვნაში.

## 11. კაპიტალი

### (a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ისინი უფლებამოსილი არიან კომპანიის კრებებზე ისარგებლონ მათ საკუთრებაში არსებული წილის შესაბამისი ხმის უფლებით.

| ლარი                      | 2020              | 2019              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| ნაშთი პერიოდის დასაწყისში | 30,338,077        | 29,623,077        |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა  | 568,000           | 715,000           |
| ნაშთი პერიოდის ბოლოს      | <b>30,906,077</b> | <b>30,338,077</b> |

2016 წლის მარტში, "Comodon Holding (Malta) Limited"-მა შპს "წინანდლის მამულების" 100%-იანი წილი შპს "წინანდლის სავანეს" საწესდებო კაპიტალში შეიტანა. შედეგად, საწესდებო კაპიტალის ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 1 იანვრისთვის მოიცავს 15,138,694 ლარის ოდენობით არაფულად შენატანს.

2020 და 2019 წლების განმავლობაში, მესაკუთრის, შპს "ესარჯი რიალ ისთეიტის" გადაწყვეტილებების თანახმად, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი იქნა გაზრდილი 568,000 ლარით და 715,000 ლარით, რაც სრულად იქნა დაფარული ფულადი სახსრებით.

2019 წლის 16 მაისს, „Comodon Holding (Malta) Limited“-მა გადასცა 100%-იანი საკუთრების წილი კომპანიაში საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოს, შპს "ესარჯი რიალ ისთეიტის". საბოლოო მშობელი კომპანია, ისევე როგორც საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე, იგივე დარჩა.

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 1 იანვრისთვის, კომპანიას აქვს გადაუხდელი კაპიტალის ნაშთები 1,552,182 ლარის, 2,120,182 ლარის და 835,182 ლარის ოდენობით, შესაბამისად.

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 1 იანვრისთვის, შპს „წინანდლის სავანეს“ მიერ ფლობილი შპს "წინანდლის მამულების" კაპიტალი იქნა დაგირავებული სს „საპარტნიორო ფონდის“ სასარგებლოდ, 2016 წლის 2 სექტემბრით დათარიღებული, სს „საპარტნიორო ფონდის“, შპს „წინანდლის სავანესა“ და შპს „წინანდლის მამულებს“ შორის დადებული „პარტნიორობის შეთანხმების“ საფუძველზე, რომელსაც მოჰყვა 2016 წლის დეკემბერში დადებული გირაოს ხელშეკრულება.

### (b) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

დამატებით გადახდილ კაპიტალზე გავლენა აქვს დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებულ ოპერაციებს, რომლებსაც არ აქვთ კომერციული შინაარსი. მსგავსი ოპერაციები ძირითადად შედგება საბაზროზე დაბალი განაკვეთით სესხების მიღებისგან. საბაზროზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთის მქონე სესხების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. დისკონტირება აღიარდება

პირდაპირ კაპიტალში დამატებით გადახდილი კაპიტალის სახით. მსგავსი დამატებით გადახდილი კაპიტალი შეიძლება იყოს აღდგენილი შესაბამისი დაკავშირებული მხარის სესხის ნაადრევი დაფარვის შემთხვევაში.

**(c) გადაფასების რეზერვი**

გადაფასების რეზერვი მიწის გადაფასებას უკავშირდება. გადაფასების ნამეტი მიწისთვის მოიცავს ქონების კუმულაციურ დადებით გადაფასებულ ღირებულებას, მანამ სანამ აქტივების აღიარება არ იქნება შეწყვეტილი ან გაუფასურებული.

**(d) დივიდენდები**

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში განსაზღვრულის შესაბამისად.

## 12. კაპიტალის მართვა

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა ჯგუფის საოპერაციო და სტრატეგიული მიზნების განსახორციელებლად და ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად.

უარყოფითი კაპიტალი ძირითადად გამოწვეულია შემდეგი მიზეზებით:

- ჯგუფი ჯერ კიდევ არის start-up ეტაპზე და მენეჯმენტი მიზნად ისახავს მოგების სტაბილურ ზრდას;
- ფუთ-ოფციონის ვალდებულება, რომელიც აღიარებულია პირდაპირ კაპიტალში და რომელიც გადასახდელი არის 2023 წლის აგვისტოს შემდგომ.

ჯგუფი არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს.

## 13. სესხები და კრედიტები

წინამდებარე შენიშვნაში განსაზღვრულია ინფორმაცია ჯგუფის პროცენტის მატარებელი სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით. დამატებითი ინფორმაცია ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ განხილულია 16-ე შენიშვნაში.

| ლარი                              | 31 დეკემბერი 2020 | 31 დეკემბერი 2019 | 1 იანვარი 2019    |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>    |                   |                   |                   |
| უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები    | 5,370,884         | 1,840,731         | 5,652,586         |
| არაუზრუნველყოფილი სესხი           |                   |                   |                   |
| იურიდიული პირისგან                | -                 | 413,579           | -                 |
|                                   | <b>5,370,884</b>  | <b>2,254,310</b>  | <b>5,652,586</b>  |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b> |                   |                   |                   |
| უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები    | 29,218,277        | 26,118,196        | 25,444,645        |
| არაუზრუნველყოფილი მშობელი         |                   |                   |                   |
| კომპანიის სესხი                   | 51,572,272        | 35,082,312        | 23,854,842        |
| არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული   |                   |                   |                   |
| მხარის სესხი                      | 844,555           | 787,899           | 731,400           |
| არაუზრუნველყოფილი სესხი           |                   |                   |                   |
| იურიდიული პირისგან                | 506,555           | -                 | 358,098           |
|                                   | <b>82,141,659</b> | <b>61,988,407</b> | <b>50,388,985</b> |
|                                   | <b>87,512,543</b> | <b>64,242,717</b> | <b>56,041,571</b> |

**(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი**

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

| ლარი                                                 | ვალუტა     | ნომინალური<br>საპროცენტო<br>განაკვეთი | დაფარვის<br>წელი | 31 დეკემბერი 2020        |                         | 31 დეკემბერი 2019        |                         | 1 იანვარი 2019           |                         |
|------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                      |            |                                       |                  | ნომინალური<br>ღირებულება | საბალანსო<br>ღირებულება | ნომინალური<br>ღირებულება | საბალანსო<br>ღირებულება | ნომინალური<br>ღირებულება | საბალანსო<br>ღირებულება |
| უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები                       | აშშ დოლარი | 9% + Libor                            | 2028             | 34,589,161               | 34,589,161              | 27,958,927               | 27,958,927              | 26,533,628               | 26,533,628              |
| უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები                       | აშშ დოლარი | 9% + Libor                            | 2019             | -                        | -                       | -                        | -                       | 4,563,603                | 4,563,603               |
| არაუზრუნველყოფილი<br>დაკავშირებული მხარის სესხი      | ლარი       | 11.3%                                 | 2022             | 844,555                  | 844,555                 | 787,899                  | 787,899                 | 731,400                  | 731,400                 |
| არაუზრუნველყოფილი არა-<br>დაკავშირებული მხარის სესხი | აშშ დოლარი | 15.0%                                 | 2022             | 506,555                  | 506,555                 | 413,579                  | 413,579                 | 358,098                  | 358,098                 |
| არაუზრუნველყოფილი მშობელი<br>კომპანიის სესხი         | აშშ დოლარი | 14%                                   | 2022             | 37,528,210               | 36,985,132              | 29,534,874               | 29,145,553              | 23,854,842               | 23,854,842              |
| არაუზრუნველყოფილი მშობელი<br>კომპანიის სესხი*        | აშშ დოლარი | 4%                                    | 2025             | 17,165,116               | 14,587,140              | 7,203,485                | 5,936,759               | -                        | -                       |
| <b>სულ სესხები და კრედიტები</b>                      |            |                                       |                  | <b>90,633,597</b>        | <b>87,512,543</b>       | <b>65,898,764</b>        | <b>64,242,717</b>       | <b>56,041,571</b>        | <b>56,041,571</b>       |

2020 წელს, COVID-19-ის პანდემიის შედეგად (იხ. შენიშვნა 19) ჯგუფმა სს "თიბისი ბანკთან", მისი სესხებისა და კრედიტების დაფარვისთვის ახალ პირობებზე აწარმოა მოლაპარაკებები. ხელშეკრულების პირობები მოიცავდა საშუალოდ პერიოდს ძირითადი თანხისა და პროცენტის დაფარვაზე 2020 წლის მარტიდან 2021 წლის იანვრამდე. პირობების ცვლილებას არ ჰქონია არსებითი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

\*2020 და 2019 წლების განმავლობაში, ჯგუფმა მისი მშობელი კომპანიისგან მიიღო სესხები საბაზროზე დაბალი განაკვეთით. საბაზროზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთის მქონე სესხების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, 1,270,736 ლარის და 1,263,109 ლარის ოდენობით დისკონტირება, შესაბამისად, იქნა აღიარებული პირდაპირ კაპიტალში დამატებით გადახდილი კაპიტალის სახით.

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები გადასახდელია სს "თიბისი ბანკზე" და უზრუნველყოფილია ჯგუფის ძირითადი საშუალებებით (იხ. შენიშვნა 7(b)), შპს "წინანდლის სავანეს" მიერ ფლობილი შპს "წინანდლის მამულების" კაპიტალით (იხ. შენიშვნა 11) და კონკრეტული ფულადი სახსრებით და მოთხოვნების ნაშთებით ჯგუფის დაკავშირებული მხარეების მიმართ.

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები ექვემდებარება შემზღუდველ ფინანსურ და არაფინანსურ კოვენანტებს, რომელთაგან ზოგიერთი იქნა დარღვეული 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის (2019 წლის 1 იანვრისთვის: არცერთი კოვენანტი არ ყოფილა დარღვეული). 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, სს "თიბისი ბანკმა" აღნიშნულ დარღვევაზე უარი თქვა.

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

| ლარი                                           | სესხები და<br>კრედიტები | საიჯარო<br>ვალდებულება | სულ        |
|------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------|
| ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს                      | 64,242,717              | 501,048                | 64,743,765 |
| შემოსულობები სესხებიდან                        | 7,910,763               | -                      | 7,910,763  |
| გადახდილი პროცენტი                             | (511,747)               | (12,500)               | (524,247)  |
| სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი<br>ნაკადებიდან | 71,641,733              | 488,548                | 72,130,281 |
| უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა      | 9,691,238               | -                      | 9,691,238  |

|                              |                  |                 |                  |
|------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| <b>სხვა ცვლილებები</b>       |                  |                 |                  |
| იჯარების ცვლილება            | -                | (111,193)       | (111,193)        |
| საპროცენტო ხარჯი             | 7,450,308        | 62,460          | 7,517,536        |
| დამატებით გადახდილი კაპიტალი | (1,270,736)      | -               | (1,270,736)      |
| <b>სულ სხვა ცვლილებები</b>   | <b>6,179,572</b> | <b>(48,733)</b> | <b>6,135,607</b> |
| ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს | 87,512,543       | 439,815         | 87,957,126       |

| ლარი                                           | სესხები და<br>კრედიტები | საიჯარო<br>ვალდებულება | სულ         |
|------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------|
| ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს                      | 56,041,571              | 501,712                | 56,543,283  |
| შემოსულობები სესხებიდან                        | 10,097,526              | -                      | 10,097,526  |
| სესხების დაფარვა                               | (7,748,645)             | -                      | (7,748,645) |
| საიჯარო გადახდები                              | -                       | (664)                  | (664)       |
| გადახდილი პროცენტი                             | (3,886,580)             | (74,336)               | (3,960,916) |
| სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი<br>ნაკადებიდან | 54,503,872              | 426,712                | 54,930,584  |
| უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა      | 4,100,882               | -                      | 4,100,882   |

|                              |                  |               |                  |
|------------------------------|------------------|---------------|------------------|
| <b>სხვა ცვლილებები</b>       |                  |               |                  |
| საპროცენტო ხარჯი             | 6,901,072        | 74,336        | 6,975,408        |
| დამატებით გადახდილი კაპიტალი | (1,263,109)      | -             | (1,263,109)      |
| <b>სულ სხვა ცვლილებები</b>   | <b>5,637,963</b> | <b>74,336</b> | <b>6,975,408</b> |
| ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს | 64,242,717       | 501,048       | 66,006,874       |

#### 14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

| ლარი                                    | 31 დეკემბერი<br>2020 | 31 დეკემბერი<br>2019 | 1 იანვარი<br>2019 |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>          |                      |                      |                   |
| ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის | 3,410,817            | 6,099,005            | 9,805,767         |
| სხვა ვალდებულებები                      | 1,417,986            | 1,037,592            | 1,553,215         |
|                                         | <b>4,828,803</b>     | <b>7,136,597</b>     | <b>11,358,982</b> |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>       |                      |                      |                   |
| ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის | 1,010,684            | -                    | -                 |
|                                         | <b>1,010,684</b>     | <b>-</b>             | <b>-</b>          |
|                                         | <b>5,839,487</b>     | <b>7,136,597</b>     | <b>11,358,982</b> |

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს არ ჰქონდა ძირითადი საშუალებების შესყიდვის სახელშეკრულებო ვალდებულება (2019 წლის 31 დეკემბერი: 303,839 ლარი, 2019 წლის 1 იანვარი: 2,616,257 ლარი).

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 16-ე შენიშვნაში.

## 15. ფუტ-ოფციონთან დაკავშირებული ვალდებულება

2016 წლის 2 სექტემბერს შპს "წინანდლის სავანესა" და სს "საპარტნიორო ფონდს" (შპს "წინანდლის მამულების" არამაკონტროლებელი წილის მფლობელი) შორის დადებული საპარტნიორო შეთანხმების ფარგლებში, შპს "წინანდლის სავანეს" აქვს შპს "წინანდლის მამულებში" არამაკონტროლებელი წილის შეძენის ქოლ ოფციონი საპარტნიორო შეთანხმების თარიღიდან პირველი 6 წლის და 9 თვის განმავლობაში, და მეორე მხრივ, სს "საპარტნიორო ფონდს" აქვს მისი "წინანდლის მამულების" კაპიტალში არსებული წილის გაყიდვის ფუტ ოფციონი, ქოლ ოფციონის პერიოდის დასრულებიდან 5 წლის განმავლობაში. როგორც ქოლ, ასევე ფუტ ოფციონისთვის აღსრულების ფასი განისაზღვრება როგორც საპარტნიორო ფონდის ინვესტიცია შპს წინანდლის კაპიტალში, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, რომელიც შეთანხმებულია მხარეებს შორის დადებულ საპარტნიორო შეთანხმებაში.

ჯგუფს მიაჩნია, რომ არამაკონტროლებელ აქციონერს ამჟამად არ აქვს წვდომა შპს "წინანდლის მამულებში" შესაბამის საკუთრების წილთან დაკავშირებულ ამონაგებზე და როგორც ასეთი, იყენებს მოსალოდნელ-შესყიდვის მეთოდს ინვესტიციაზე. ამასთანავე, ჯგუფმა აღიარა 40,804,484 ლარის, 31,820,035 ლარის და 25,667,383 ლარის ოდენობით ფუტ ოფციონის ვალდებულება 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 1 იანვრისთვის, შესაბამისად, ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულების გათვალისწინებით, რომელიც დისკონტირებულია დაახლოებით 12%-იანი დისკონტირების განაკვეთით, ყოველი წლისთვის.

2020 და 2019 წლების განმავლობაში, ჯგუფმა პირდაპირ კაპიტალში აღიარა 8,984,449 ლარის და 6,152,652 ლარის ოდენობით ცვლილებები ფუტ ოფციონის ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში (შესაბამისად). ცვლილებები ძირითადად დისკონტის პოზიციის დახურვას და უცხოური ვალუტის რყევებს უკავშირდება, რადგან ოფციონის აღსრულების ფასი აშშ დოლარშია დენომინირებული.

## 16. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

### (ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა, გაურკვევლობებიდან და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებელი გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას.

ჯგუფმა განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს იმ ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვით ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადაცემით შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის სტანდარტულ ოპერაციაში. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ანგარიშდება ძირითადი თანხის და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის პროცენტის საბაზრო განაკვეთით დისკონტირდება.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებებს არის მიახლოებული.

**(b) ფინანსური რისკის მართვა**

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო ჯგუფი შემდეგ რისკებს გასწევს:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 16(b)(ii));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 16(b)(iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 16(b)(iv)).

**(i) რისკის მართვის სტრუქტურა**

ხელმძღვანელობას აქვს სრული პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე; ის პასუხს აგებს ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკების შემუშავებასა და მონიტორინგზე და ამ საქმიანობასთან დაკავშირებით რეგულარულად წარუდგენს ანგარიშს მფლობელს.

ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლებისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება ბაზრის პირობებისა და ჯგუფის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით ჯგუფის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

მონიტორინგის და რისკების გამოვლენის ნაწილი დელეგირებულია ხელმძღვანელობის მიერ შპს "ესარჯი ინვესტმენტზე" მომსახურების ხელშეკრულების საშუალებით. შპს "ესარჯი ინვესტმენტს" დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს.

მესაკუთრეები ზედამხედველობას უწევენ თუ როგორ ახდენს ხელმძღვანელობა ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობის მონიტორინგს და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას, ჯგუფის წინაშე არსებულ რისკებთან მიმართებაში.

**(ii) საკრედიტო რისკი**

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაპენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშობება ჯგუფის მოთხოვნებთან და საბანკო ნაშთებთან მიმართებაში. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს.

**დებიტორული დავალიანება**

ჯგუფის საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე ინდივიდუალური მახასიათებლები მოქმედებს. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიონ მისი მომხმარებლის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ინდუსტრიისა და ქვეყნის დეფოლტის რისკი რომელშიც ოპერირებს კლიენტი.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფი არ არის დაქვემდებარებული დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკის არსებით ოდენობას, რადგან ის უმეტესად შედგება მოთხოვნებისგან შპს „წინანდლის ვილების“ მიმართ, 2016 წლის მაისში გაყიდული მიწის ნაკვეთებისთვის (შენიშვნა 8), რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოს. არცერთი მოთხოვნა არ არის გაუფასურებული. საკრედიტო რისკი (გარდა მიწის გაყიდვიდან მიღებული მოთხოვნისა) უმეტესწილად იმართება კლიენტებისგან ავანსების მოთხოვნის გზით. ჯგუფის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად რამოდენიმე იურიდიული პირის მიმართ მოთხოვნებისგან შედგება. ჯგუფის საკრედიტო დაქვემდებარება ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

### **საბანკო ნაშთები**

ჯგუფს მისი ფულადი სახსრების უმეტესობა განთავსებული აქვს ქართულ ბანკში, მოკლევადიანი დეფოლტ რეიტინგით B, საერთაშორისო სააგენტო Fitch-ის შეფასების მიხედვით. ჯგუფი არ მოელის, რომ აღნიშნული კონტრაქტები ვერ მოახერხებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და შესაბამისად, სჯერა, რომ ჯგუფი არსებითად არ არის დაქვემდებარებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტებიდან წარმოშობილ საკრედიტო რისკს.

### **(iii) ლიკვიდურობის რისკი**

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც ჯგუფს ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. ჯგუფის პოლიტიკა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, მდგომარეობს იმის უზრუნველყოფაში, რომ ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ გარემოებებში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

როგორც წესი, ჯგუფი უზრუნველყოფს რომ ჰქონდეს საკმარისი ფულადი სახსრები მოთხოვნამდე, მისი კაპიტალური და საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის (ფინანსური ვალდებულებების დაკმაყოფილების ჩათვლით); თუმცა აღნიშნული არ ითვალისწინებს იმ ექსტრემალური სიტუაციების შესაძლო ზეგავლენებს, რომელთა წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელია, როგორც არის ბუნებრივი კატასტროფები. ამასთანავე, ჯგუფის მშობელმა კომპანიამ, შპს „ესარჯი რიალ ისთეიტმა“, მისი მხარდაჭერის წერილის საშუალებით აჩვენა, რომ მას აქვს განზრახვა, უახლოეს მომავალში ჯგუფი უზრუნველყოს ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერით, რაც საშუალებას მისცემს ჯგუფს გააგრძელოს მისი საოპერაციო არსებობა (შენიშვნა 2(ბ)).

ხელმძღვანელობა უზრუნველყოფს, რომ მისი ინვესტირების საქმიანობები იყოს დაფინანსებული სესხებისა და კრედიტების საშუალებით ან კაპიტალის შენატანებით, მანამ სანამ ჯგუფის შემოსავლები არ დასტაბილურდება.

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები, სავარაუდო საპროცენტო გადახდების ჩათვლით და ურთიერთგაქვითვის ხელშეკრულებების გავლენის გამოკლებით:

#### **31 დეკემბერი 2020**

| <b>ლარი</b>                    | <b>სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები</b> |                    |                     |                    |                   |
|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
|                                | <b>საბალანსო</b>                      | <b>სულ</b>         | <b>1 წლის</b>       | <b>2-5</b>         | <b>5 წელზე</b>    |
| <b>არაწარმოებული ფინანსური</b> | <b>დირებულება</b>                     |                    | <b>განმავლობაში</b> | <b>წლამდე</b>      | <b>მეტი</b>       |
| <b>ვალდებულებები</b>           |                                       |                    |                     |                    |                   |
| სესხები და კრედიტები           | 87,512,543                            | 116,074,090        | 7,490,760           | 97,233,736         | 11,349,594        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 5,839,487                             | 6,133,395          | 4,867,846           | 1,270,912          | -                 |
| საიჯარო ვალდებულება            | 439,815                               | 2,620,451          | 36,701              | 300,000            | 2,283,750         |
| ფუტ-ოფციონის ვალდებულება       | 40,804,484                            | 50,403,285         | -                   | 50,403,285         | -                 |
|                                | <b>134,596,329</b>                    | <b>175,231,221</b> | <b>12,395,307</b>   | <b>149,207,933</b> | <b>13,633,344</b> |

წმინდა მიმდინარე ვალდებულების პოზიციის მიუხედავად, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და უახლოეს მომავალში, ჯგუფს აქვს საკმარისი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაფარად, დაფარვის ვადის დადგომისთანავე. ხელმძღვანელობის მოსაზრება ემყარება იმ ფაქტს, რომ სასტუმროს საქმიანობა უკვე განახლებულია და, სავარაუდოა, რომ ეტაპობრივად გაიზრდება. ასევე, 2021 წლის თებერვალში, ჯგუფმა წარმატებით დაასრულა მოლაპარაკებები სს „თიბისი ბანკთან“ მიმდინარე საკრედიტო ხაზების ფარგლებში ძირითადი თანხისა და პროცენტის დაფარვების 2021 წლის ივნისამდე გადავადების თაობაზე. 2021 წლის აგვისტოში, ჯგუფმა დაასრულა მოლაპარაკებები სს „თიბისი ბანკთან“ მიმდინარე საკრედიტო ხაზების ფარგლებში ძირითადი თანხის დაფარვების

2022 წლის მარტამდე გადავადების თაობაზე და ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ საჭიროების შემთხვევაში, შესაძლებელია სესხის გადახდების გადავადებაზე ბანკთან დამატებითი მოლაპარაკებების წარმოება. გარდა აღნიშნულისა, შპს „ესარჯი რიალ ისთეითმა“ გამოთქვა განზრახვა, უახლოეს მომავალში, უზრუნველყოს ჯგუფის საოპერაციო არსებობის გაგრძელებისთვის აუცილებელი ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერა (იხ. შენიშვნა 2(b)).

**31 დეკემბერი 2019**

| ლარი                                             | სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები |                    |                        |                    |                   |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                  | საბალანსო<br>დირებულება        | სულ                | 1 წლის<br>განმავლობაში | 2-5<br>წლამდე      | 5 წელზე<br>მეტი   |
| <b>არაწარმოებული ფინანსური<br/>ვალდებულებები</b> |                                |                    |                        |                    |                   |
| სესხები და კრედიტები                             | 64,242,717                     | 93,627,983         | 5,163,795              | 61,039,761         | 27,424,427        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                    | 7,136,597                      | 7,136,597          | 7,136,597              | -                  | -                 |
| საიჯარო ვალდებულება                              | 501,048                        | 2,733,750          | 75,000                 | 300,000            | 2,358,750         |
| ფუთ ვალდებულება                                  | 31,820,035                     | 44,113,257         | -                      | 44,113,257         | -                 |
|                                                  | <b>103,700,397</b>             | <b>147,611,587</b> | <b>12,375,392</b>      | <b>105,453,018</b> | <b>29,783,177</b> |

**1 იანვარი 2019**

| ლარი                                             | სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები |                    |                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                  | საბალანსო<br>დირებულება        | სულ                | 1 წლის<br>განმავლობაში | 2-5<br>წლამდე     | 5 წელზე<br>მეტი   |
| <b>არაწარმოებული ფინანსური<br/>ვალდებულებები</b> |                                |                    |                        |                   |                   |
| სესხები და კრედიტები                             | 56,041,571                     | 87,421,868         | 9,066,960              | 51,941,368        | 26,413,540        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                    | 11,358,982                     | 11,358,982         | 11,358,982             | -                 | -                 |
| საიჯარო ვალდებულება                              | 501,712                        | 2,808,750          | 75,000                 | 300,000           | 2,433,750         |
| ფუთ ვალდებულება                                  | 25,667,383                     | 41,173,604         | -                      | 41,173,604        | -                 |
|                                                  | <b>93,569,648</b>              | <b>142,763,204</b> | <b>20,500,942</b>      | <b>93,414,972</b> | <b>28,847,290</b> |

**(iv) საბაზრო რისკი**

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლითი კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ფასების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს ჯგუფის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

**(v) სავალუტო რისკი**

ჯგუფი ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად რამდენადაც არსებობს შეუსაბამოა იმ ვალუტებს შორის, რომლებშიც დენომინირებულია გაყიდვები, შესყიდვები და კრედიტები და ჯგუფის სამუშაო ვალუტას, ლარს შორის. ვალუტა, რომელშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

**სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება**

ჯგუფის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის რისკზე ნომინალური ოდენობების მიხედვით, იყო შემდეგი:

| ლარი                                     | აშშ დოლარში<br>დენომინირებული<br>31 დეკემბერი 2020 | აშშ დოლარში<br>დენომინირებული<br>31 დეკემბერი 2019 | აშშ დოლარში<br>დენომინირებული<br>1 იანვარი 2019 |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები               | 143,391                                            | 148,166                                            | 1,017,108                                       |
| ფულადი სახსრები და მათი<br>ექვივალენტები | 180,147                                            | 336,398                                            | 5,494,133                                       |
| სესხები და კრედიტები                     | (86,667,988)                                       | (63,454,818)                                       | (55,310,171)                                    |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები            | (4,585,277)                                        | (5,520,506)                                        | (8,486,591)                                     |
| ფუთ ვალდებულება                          | (40,804,484)                                       | (31,820,035)                                       | (25,667,383)                                    |
| <b>წმინდა დაქვემდებარება</b>             | <b>(131,734,211)</b>                               | <b>(100,310,795)</b>                               | <b>(82,952,904)</b>                             |

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

| ლარი         | საშუალო განაკვეთი |        | საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი |                   |                |
|--------------|-------------------|--------|----------------------------------------------|-------------------|----------------|
|              | 2020              | 2019   | 31 დეკემბერი 2020                            | 31 დეკემბერი 2019 | 1 იანვარი 2019 |
| 1 აშშ დოლარი | 3.1097            | 2.8192 | 3.2766                                       | 2.8677            | 2.6766         |

#### **მგრძნობელობის ანალიზი**

31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ მოცემულის შესაბამისად, აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებაში იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩებოდა და გამორიცხავს საპროგნოზო გაყიდვების და შესყიდვების ნებისმიერ გავლენას.

| ლარი                           | გამყარება |                    | შესუსტება   |                    |
|--------------------------------|-----------|--------------------|-------------|--------------------|
|                                | კაპიტალი  | მოგება ან (ზარალი) | კაპიტალი    | მოგება ან (ზარალი) |
| <b>31 დეკემბერი 2020</b>       |           |                    |             |                    |
| აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა) | 4,080,448 | 9,092,973          | (4,080,448) | (9,092,973)        |
| <b>31 დეკემბერი 2019</b>       |           |                    |             |                    |
| აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა) | 3,182,004 | 6,849,076          | (3,182,004) | (6,849,076)        |
| <b>1 იანვარი 2019</b>          |           |                    |             |                    |
| აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა) | 2,566,738 | 5,728,552          | (2,566,738) | (5,728,552)        |

#### **(vi) საპროცენტო განაკვეთის რისკი**

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, პირველ რიგში, მოქმედებს სესხებსა და კრედიტებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი სესხი) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი სესხი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის დასადგენად, თუ ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებებიდან რამდენი უნდა იყოს ფიქსირებული და რამდენი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთით. თუმცა, ახალი სესხის აღების ან გაცემის დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მენეჯმენტი ხელმძღვანელობს საკუთარი მოსაზრებით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება ჯგუფისთვის - ფიქსირებული თუ ცვლადი.

#### **საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება**

საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფის პროცენტის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთების პროფილი იყო შემდეგი:

| ლარი                                        | 31 დეკემბერი 2020        | 31 დეკემბერი 2019        | 1 იანვარი 2019        |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები</b> |                          |                          |                       |
| ფინანსური ვალდებულებები                     | 52,923,382               | 36,283,790               | 24,944,340            |
|                                             | <b>52,923,382</b>        | <b>36,283,790</b>        | <b>24,944,340</b>     |
| <b>ლარი</b>                                 | <b>31 დეკემბერი 2020</b> | <b>31 დეკემბერი 2019</b> | <b>1 იანვარი 2019</b> |
| <b>ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები</b>      |                          |                          |                       |
| ფინანსური ვალდებულებები                     | 34,589,161               | 27,958,927               | 31,097,231            |
|                                             | <b>34,589,161</b>        | <b>27,958,927</b>        | <b>31,097,231</b>     |

**სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის**

ჯგუფი არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან როგორც გასაყიდად გამიზნულს. შესაბამისად, ცვლილებას საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ ექნება გავლენა მოგებაზე ან ზარალზე ან კაპიტალზე.

**ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის**

100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის 345,892 ლარის ოდენობით გავლენას იქონიებდა მოგებაზე ან ზარალზე (2019 წლის 31 დეკემბერი: 279,589 ლარი; 2019 წლის 1 იანვარი: 310,972 ლარი). ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ, უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

## **17. პირობითი ვალდებულებები**

### **(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები**

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

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

### **(b) სასამართლო დავა**

ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, ჯგუფი დაქვემდებარებულია სარჩელებსა და საჩივრებს. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მოცემული სარჩელებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის მომავალი ოპერაციების შედეგებზე ან ფინანსურ მდგომარეობაზე.

## **18. დაკავშირებული მხარეები**

### **(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე**

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანიაა შპს "ესარჯი რიალ ისთეითი".

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი" - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო (იხილეთ ასევე შენიშვნა 1 (b)).

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანია საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსცემს, რომელიც ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდზე არის ხელმისაწვდომი.

**(b) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება**

წამყვანმა ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და თანამშრომელთა სხვა გასამრჯელოს კატეგორიაში:

| ლარი                         | 2020    | 2019    |
|------------------------------|---------|---------|
| ხელფასები და სხვა გასამრჯელო | 269,566 | 456,426 |

**(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან**

ჯგუფის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და ოპერაციები მესაკუთრეებთან, რომლებიც არ მოქმედებენ მესაკუთრეების უფლებამოსილების ფარგლებში, წარმოდგენილია ქვემოთ.

|                                           | გარიგების ღირებულება<br>31 დეკემბრით<br>დასრულებული<br>წლისთვის |           | დაუფარავი<br>ნაშთი   |                      |                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|-------------------|
|                                           | 2020                                                            | 2019      | 31 დეკემბერი<br>2020 | 31 დეკემბერი<br>2019 | 1 იანვარი<br>2019 |
| <b>შემოსავალი</b>                         |                                                                 |           |                      |                      |                   |
| საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი<br>საწარმოები | 261,796                                                         | 1,154,544 | 1,130                | 15,830               | -                 |
| <b>ძირითადი საშუალებების შეძენა:</b>      |                                                                 |           |                      |                      |                   |
| საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი<br>საწარმოები | 69,878                                                          | 292,285   | 17,200               | -                    | 143,402           |
| <b>მიღებული სესხები:</b>                  |                                                                 |           |                      |                      |                   |
| მშობელი კომპანია                          | 7,910,763                                                       | 7,886,551 | 51,572,272           | 35,082,312           | 23,854,842        |
| საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი<br>საწარმოები | -                                                               | -         | 844,555              | 787,899              | 731,400           |
| <b>კრედიტორული დავალიანება:</b>           |                                                                 |           |                      |                      |                   |
| საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი<br>საწარმოები | 691,585                                                         | 665,722   | 330,210              | 327,763              | 714,503           |
| <b>დებიტორული დავალიანება</b>             |                                                                 |           |                      |                      |                   |
| <b>ძირითადი საშუალებების</b>              |                                                                 |           |                      |                      |                   |
| <b>გაყიდვიდან:</b>                        |                                                                 |           |                      |                      |                   |
| საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი<br>საწარმოები | 90,000                                                          | -         | 261,523              | 150,396              | 1,017,108         |
| <b>ფასს 16-ის ფარგლებში</b>               |                                                                 |           |                      |                      |                   |
| <b>დარიცხული პროცენტი:</b>                |                                                                 |           |                      |                      |                   |
| საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი<br>საწარმოები | 62,460                                                          | 74,336    | 439,815              | 501,048              | -                 |

გარიგების ღირებულებები ასახავს თავდაპირველ გარიგებებს და არ ითვალისწინებს გარიგებების დაკმაყოფილებას. ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებულ მხარეებთან, გარდა სესხები და კრედიტებისა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან ერთი წლის განმავლობაში. არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

2020 წლის განმავლობაში, 4,244,558 ლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯი (2019: 2,875,583 ლარი) იქნა აღიარებული მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებთან და კრედიტებთან მიმართებაში. დაკავშირებული მხარეებისგან აღებული სესხების საპროცენტო განაკვეთები და დაფარვის ვადები წარმოდგენილია შენიშვნაში 13(a).

## 19. COVID-19-ის გავლენა

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

2020 წლის 11 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ (WHO) COVID-19 კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა. საქართველოში პირველი შემთხვევა ოფიციალურად დაფიქსირდა 2020 წლის 26 თებერვალს. 2020 წლის 21 მარტს საქართველომ საგანგებო მდგომარეობა გამოაცხადა ქვეყანაში. ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგოდ საქართველოს მთავრობამ დააწესა სხვადასხვა შეზღუდვები ქვეყანაში. სხვადასხვა დროს დაწესებული შეზღუდვები მოიცავს საზღვარგარეთ მოგზაურობის სრულად აკრძალვას, ქვეყნის მასშტაბით გადაადგილების კონკრეტულ საათებში შეზღუდვას, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებას, კომერციული საქმიანობის შეწყვეტას, გარდა დისტანციურად შესაძლებელი და სპეციფიკური საქმიანობებისა (სასურსათო, აფთიაქები, კომერციული ბანკები, ბენზინგასამართი სადგურები, საფოსტო განყოფილებები და ა.შ.).

COVID-19-მა მცირედ მოახდინა უარყოფითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე. ზემოაღნიშნული შეზღუდვების შედეგად, 2020 წლის მარტში სასტუმრომ დროებით შეწყვიტა ფუნქციონირება. მოგვიანებით, საქართველოს მთავრობამ წარმოადგინა 6-ფაზიანი გეგმა საქართველოს ეკონომიკის გახსნის შესახებ, საკარანტინო შეზღუდვების მოხსნით 2020 წლის 27 აპრილიდან. 2020 წლის 22 მაისს საგანგებო მდგომარეობა დასრულდა ქვეყანაში ეპიდემიოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების გათვალისწინებით. სასტუმრომ ფუნქციონირება ხელახლა დაიწყო 2020 წლის ივნისიდან, შეზღუდული დატვირთვით და ეტაპობრივად გააუმჯობესა მისი ფინანსური შედეგები 2021 წლის განმავლობაში.

2021 წლის პირველი ნახევრის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ (GoG) დაიწყო COVID-19 პანდემიის გამო დაწესებული ძირითადი შეზღუდვების თანდათანობითი მოხსნა. ვაკცინების განაწილება, რომლებიც უზრუნველყოფენ COVID-19-ის მიმართ ძლიერ იმუნიტეტს, ქმნის პოზიტიურ მოლოდინს ეკონომიკასა და ბიზნესგარემოს სამომავლო პერსპექტივებთან დაკავშირებით, როგორც საქართველოში, ასევე მთელ მსოფლიოში.

საქართველოს მთავრობამ გაატარა რამდენიმე ღონისძიება COVID-19 პანდემიით დაზარალებული ბიზნესებისა და ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკის მხარდაჭერის მიზნით. კერძოდ, 2020 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა ამოქმედა შეღავათი 2019 წლის ქონების გადასახადთან მიმართებით სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესებისთვის. ზემოხსენებული შეღავათი ასევე ეხება სასტუმროს სექტორში საქმიანობის მიზნით იჯარით აღებულ ქონებას. გარდა ამისა, მთავრობამ შეიტანა ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, დოკუმენტი №83, 2021 წლის 5 იანვარს, რომლის პროექტიც გამოქვეყნდა 2020 წლის 28 დეკემბერს. ცვლილებების მიხედვით, შეღავათი გავრცელდა 2020 წელს მიკუთვნებულ ქონების გადასახადზეც, სასტუმროების სექტორში ჩართული სუბიექტებისთვის.

მენეჯმენტის მოლოდინით, ჯგუფის საქმიანობა თანდათანობით აღდგება და COVID-19 მომავალში არ შექმნის მნიშვნელოვან რისკებსა და გაურკვევლობას ბიზნესისთვის. დირექტორებმა მოამზადეს ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზები ამ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების დღიდან არანაკლებ 12 თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიაწინებს იმაზე, რომ გონივრული შესაძლო უარყოფითი ეფექტების გათვალისწინებით, ჯგუფს ექნება საკმარისი სახსრები თავისი ვალდებულებების დროულად შესრულებისთვის (იხ. შენიშვნა 2(b)).

## 20. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა მიწისა, რომელიც ფასდება სამართლიანი ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის.

## **21. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები**

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში და საწყისი ფასს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების მომზადებაში 2019 წლის 1 იანვრისთვის ფასს-ებზე გადასვლის მიზნებისთვის, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

### **(a) კონსოლიდაციის საფუძველი**

#### **(i) შვილობილი კომპანიები**

შვილობილი კომპანიები წარმოადგენს ჯგუფის მიერ კონტროლირებულ საწარმოებს. ჯგუფი აკონტროლებს საწარმოს, როდესაც ის ექვემდებარება ან როდესაც მას აქვს უფლება ცვლად ამონაგებზე საწარმოში მისი ჩართულობიდან და როდესაც მას შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ ამონაგებზე საწარმოში მისი უფლებამოსილების გამოყენებით. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება შესულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კონტროლის დაწყების თარიღიდან, მისი დასრულების თარიღამდე. შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკები შეიცვალა, როდესაც საჭირო გახდა მათი ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკებზე მორგება.

#### **(ii) კონსოლიდაციისას ელიმინირებული ოპერაციები**

ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი ჯგუფის შიდა ნაშთები და ოპერაციები, ასევე ნებისმიერი ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი არარეალიზებული შემოსავალი და ხარჯები, ელიმინირდება.

#### **(iii) ფუთ ოფციონების მფლობელი არამაკონტროლებელი აქციონერები**

ჯგუფი აღიარებს ვალდებულებას ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულებისთვის, როდესაც ჯგუფი უშვებს ფუთ ოფციონს არამაკონტროლებელ აქციონერებზე.

ჯგუფი იყენებს მოსალოდნელ-შესყიდვის მეთოდს, როდესაც ჯგუფი უშვებს ფუთ ოფციონს არამაკონტროლებელ აქციონერებზე, რის შედეგადაც არამაკონტროლებელ აქციონერებს აღარ აქვთ მიმდინარე წვდომა შესაბამის საკუთრების წილთან დაკავშირებულ ამონაგებზე.

მოსალოდნელი-შესყიდვის მეთოდის ფარგლებში, ხელშეკრულება აღირიცხება იმგვარად თითქოს ფუთ ოფციონი უკვე აღსრულებულია არამაკონტროლებელი აქციონერების მიერ და ფინანსური ვალდებულების აღიარებისას იმ არამაკონტროლებელი აქციონერების წილების აღიარება წყდება, რომლებიც გამოშვებულ ფუთ ოფციონებს ფლობენ.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ჯგუფი პირდაპირ კაპიტალში აღიარებს ცვლილებებს ფუთ ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაში.

#### **(iv) საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოების შესყიდვები/გადაცემები**

ჯგუფის მაკონტროლებელი აქციონერის კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოებში წილების გადაცემიდან წარმოშობილი საწარმოთა შერწყმა აღირიცხება, იმგვარად თითქოს შესყიდვები ყველაზე ადრეული შესაძარისი პერიოდის დასაწყისში მოხდა.

შემენილი აქტივები და ვალდებულებები აღიარდება მათი საბალანსო ღირებულებით, რომელიც ადრე აღიარებული იყო შემენილი საწარმოს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში. შემენილი საწარმოების კაპიტალის კომპონენტები, გარდა სააქციო და საწესდებო კაპიტალისა, დამატებულია იგივე კომპონენტებზე ჯგუფის ფარგლებში.

გადახდილი ანაზღაურება (ფულადი სახსრების სახით ან შემენილი საწარმოს დამატებითი აქციების გამოშვების გზით) აღირიცხულია გაუნაწილებელი მოგების ფარგლებში.

**(b) შემოსავალი**

შემოსავალი ფასდება კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ანაზღაურების მიხედვით. ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს როდესაც ის მომხმარებელს გადასცემს კონტროლს საქონელსა ან მომსახურებაზე.

**შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან** - სასტუმროს ოთახების კლიენტებზე ყოველდღიური გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი, წინასწარ განსაზღვრული ანაზღაურების სანაცვლოდ. შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან აღიარდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული ღამეების მიხედვით.

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

**შემოსავალი საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან** - რესტორნებისა და ბარების საშუალებით საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი.

შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც მომხმარებელი ჩაიბარებს საქონელს. ჯგუფი შემოსავალს აღიარებს მაშინ როდესაც ის გადასცემს კონტროლს დროის გარკვეულ მომენტში - საქონლის გაყიდვის შემთხვევაში, და გარკვეული დროის განმავლობაში - მომსახურების გაწევის შემთხვევაში, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

**სხვა შემოსავალი** - დამატებითი მომსახურების გაწევის შედეგად მიღებული შემოსავალი, როგორც არის სპა პროცედურები, მასაჟი და სხვა მომსახურება.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული.

**(c) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები**

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალი;
- საპროცენტო ხარჯი;
- უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული საკურსო შემოსავალი ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა ან ფინანსურ ვალდებულებებზე.

საპროცენტო შემოსავლის ან ხარჯის აღიარება ხდება მისი მოგებაზე ან ზარალზე დარიცხვისთანავე, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით მიღებული სარგებელი ან ზარალი აღირიცხება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, რაც დამოკიდებულია იმ ფაქტზე, წარმოდგენილია თუ არა უცხოური ვალუტის მოძრაობა წმინდა მოგების ან წმინდა ზარალის პოზიციაში.

**(d) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში**

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ლარში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული ამონაგები ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს პერიოდის დასაწყისში არსებული საპროცენტო განაკვეთით და პერიოდის განმავლობაში განხორციელებული გადახდებით დაკორექტირებული, მოქმედი ვალუტის ამორტიზირებადი ღირებულებისა და

პერიოდის ბოლოს არსებული, შესაბამისი გაცვლითი კურსით დაკორექტირებული, უცხოურ ვალუტაში გამოსახული ამორტიზირებადი ღირებულების სხვაობას.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების განხორციელების თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

**(e) მოგების გადასახადი**

ზოგადად, მოგების გადასახადი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადს. მოგების გადასახადი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ის უკავშირდება ბიზნეს შერწყმას, ან პირდაპირ კაპიტალში ან სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებულ ერთეულებს.

**(i) მიმდინარე გადასახადი**

მიმდინარე გადასახადის ხარჯი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის. მიმდინარე გადასახადის ხარჯი ასევე მოიცავს წინა წლების საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერ კორექტირებას. მიმდინარე გადასახადი აგრეთვე მოიცავს დივიდენდებთან დაკავშირებულ გადასახადს.

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

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას, როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. თუმცა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა განაწილებულ მოგებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად გადახდის ფაქტობრივი თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც გადაიხდება დივიდენდები. საგადასახადო ვალდებულების თანხა დივიდენდების განაწილებაზე გამოითვლება როგორც წმინდა განაწილების თანხის 15/85-ი.

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

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებებს და დაშვებულ ფარგლებს გარეთ წარმომადგენლობით ხარჯებს. ჯგუფი ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და გადასახადს ამგვარ ერთეულებზე აღრიცხავს როგორც გადასახადებს, მოგების გადასახადის გარდა.

**(f) ძირითადი საშუალებები**

**(i) აღიარება და შეფასება**

ძირითადი საშუალებების ერთეულები (გარდა მიწისა) ფასდება, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზირდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილის სახით.

იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული მომსახურების ვადა აქვს, ისინი აღირიცხება როგორც ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულები (ძირითადი კომპონენტები).

ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი ამონაგები ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებსა და ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აისახება წმინდად მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები. გადაფასებული აქტივების გაყიდვისას, ნებისმიერი დაკავშირებული ოდენობა შეტანილი გადაფასების რეზერვში, როგორც გადაფასების ნამეტი, გადატანილია გაუნაწილებელ მოგებაში.

**(ii) შემდგომი დანახარჯები**

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზირდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ დანახარჯთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი ჯგუფში შემოედინება.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

**(iii) მიწის გადაფასება**

მიწა ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარე დამოუკიდებელი შემფასებლების პერიოდული შეფასებების მიხედვით. გადაფასების ზრდა მიწაზე აღიარდება პირდაპირ გადაფასების რეზერვის მუხლში, სხვა სრულ შემოსავალში. თუმცა, ზრდა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის გადაფასების შემცირებას, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში იყო აღიარებული.

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

**(iv) ცვეთა**

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

ცვეთის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის მიხედვით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს. იჯარით აღებულ აქტივებს ცვეთა ერიცხებათ საიჯარო

ვადასა და მათ სასარგებლო მომსახურების ვადებს შორის უმცირესის მიხედვით, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც გონივრულად მოსალოდნელია რომ იჯარის ვადის ბოლოს ჯგუფი აქტივზე საკუთრების უფლებას მოიპოვებს. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები, მიმდინარე და შესადარისი პერიოდებისთვის, შემდეგია:

- შენობა-ნაგებობები 5-35 წელი;
- ავეჯი და აღჭურვილობა 5-10 წელი;

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

#### **(გ) იჯარები**

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

#### **როგორც მოიჯარე**

ჯგუფი აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებას იჯარის დაწყების თარიღისთვის. აქტივი გამოყენების უფლებით თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ ოდენობას კორექტირებულს ნებისმიერი საიჯარო გადახდებით, რომლებიც დაწყების თარიღში ან ამ თარიღამდე განხორციელდა, დამატებული ნებისმიერი თავდაპირველი პირდაპირ გაწეული ხარჯები და აქტივის დაშლის და შესაბამისი აქტივის გატანის ან მისი აღდგენის ან იმ ტერიტორიის აღდგენის ხარჯები სადაც აღნიშნული აქტივი მდებარეობდა, გამოკლებული ნებისმიერი მიღებული საიჯარო სტიმულირება.

შემდგომ ხდება გამოყენების უფლებით აქტივის ცვეთა წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის დაწყებიდან მისი დასრულების თარიღამდე, გარდა შემთხვევებისა როდესაც იჯარა გადასცემს შესაბამისი აქტივის მფლობელობას ჯგუფს იჯარის ვადის ბოლოს, ან იმ შემთხვევაში თუ გამოყენების უფლებით აქტივის თვითღირებულება ასახავს ჯგუფის მხრიდან შესყიდვის შესაძლებლობის გამოყენებას. ამ შემთხვევაში მოხდება „აქტივი გამოყენების უფლებით“ ცვეთა შესაბამისი აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის მანძილზე, რომელიც ძირითადი საშუალებების მსგავს საფუძველზე განისაზღვრება. ამასთანავე, „აქტივი გამოყენების უფლებით“ პერიოდულად შემცირებულია გაუფასურების ზარალით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულების კონკრეტული გადაფასებებით.

საიჯარო ვალდებულება თავდაპირველად ფასდება იმ საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, რომლებიც არ არის გადახდილი დაწყების თარიღისათვის, დისკონტირებულია იჯარაში ჩართული საპროცენტო განაკვეთით ან, თუ აღნიშნული განაკვეთის განსაზღვრა დროულად ვერ ხერხდება, ჯგუფის მზარდი სასესხო განაკვეთით. როგორც წესი, ჯგუფი დისკონტირების განაკვეთად მის მზარდ სასესხო განაკვეთს იყენებს.

ჯგუფი მის მზარდ სასესხო განაკვეთს განსაზღვრავს სხვადასხვა გარე ფინანსური წყაროებიდან საპროცენტო განაკვეთების მოპოვების გზით და მათი გარკვეული კორექტირებით, საიჯარო პირობების და იჯარით აღებული აქტივის სახეობის ასახვის მიზნით.

საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში შეტანილი საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს, მათ შორის „არსებით“ ფიქსირებულ გადახდებს.

საიჯარო ვალდებულება შემდგომ გაზრდილია საპროცენტო ხარჯით საიჯარო ვალდებულებაზე და შემცირებულია განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. საიჯარო ვალდებულება ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. ის გადაფასებულია თუ ჯგუფი შეცვლის მის შეფასებას იმისა გამოიყენებს თუ არა ის შესყიდვის, გახანგრძლივების ან შეწყვეტის შესაძლებლობას ან არსებობს თუ არა გადახდილი არსებითი ფიქსირებული საიჯარო გადახდა.

როდესაც საიჯარო ვალდებულება მსგავსი გზით გადაფასდება, ხდება აქტივი გამოყენების უფლებით საბალანსო ღირებულების შესაბამისი კორექტირება, ან აღრიცხულია მოგებაში ან ზარალში თუ აქტივი გამოყენების უფლებით საბალანსო ღირებულება შემცირებულია ნულამდე.

საიჯარო ვადა ასახავს ჯგუფის გონივრულ შეფასებას იმ პერიოდისა რომლის განმავლობაშიც შესაბამისი აქტივი იქნება გამოყენებული. საიჯარო ვადის განსაზღვრისას ჯგუფი აფუნებს მის მსჯელობას კონტრაქტის და შესაბამისი აქტივის ფართო ეკონომიკაზე და არა მხოლოდ სახელშეკრულებო პირობებზე, რაც იძლევა საშუალებას, რომ ფაქტორები როგორებიცაა ეკონომიკური ჯარიმები, საკანონმდებლო მიდგომა იჯარის განახლებაზე, მოსალოდნელი ცვლილებები რეგულაციაში და ჯგუფის სამომავლო ბიზნეს გეგმები ეფექტურად იყოს ასახული საიჯარო ვადის შეფასებაში.

**(h) ფინანსური ინსტრუმენტები**

**(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება**

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

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

**(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი**

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

#### **(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება**

##### **ფინანსური აქტივები**

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

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

ჯგუფი ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში.

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

### ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

ჯგუფი აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. ჯგუფი ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

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

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

**(iv) აღიარების შეწყვეტა**

**ფინანსური აქტივები**

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

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

**ფინანსური ვალდებულებები**

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

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

**(v) ურთიერთგადაფარვა**

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

**(i) კაპიტალი**

**(i) საწესდებო კაპიტალი**

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

ჯგუფმა მიიღო გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც ჯგუფი საწესდებო კაპიტალის სახით მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებს მხოლოდ მესაკუთრეების გადაწყვეტილებების მიერ ნებადართულ ფულადი სახსრების შენატანებს და ასახავს ფულად სახსრებს, რომლებიც არის ნებადართული, მაგრამ ჯერ არ არის შეტანილი საწესდებო კაპიტალში - გადაუხდელი კაპიტალის სახით, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში (იხილეთ შენიშვნა 11(a)).

**(j) გაუფასურება**

**(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები**

ჯგუფი აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე.

ჯგუფი აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით, შემდეგი შემთხვევების გარდა, როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

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

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

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

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

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

- არ არის სავარაუდო რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს ჯგუფის მიმართ, ჯგუფის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ესეთის ფლობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსურ აქტივი 90 დღეზე მეტია ვადაგადაცილებული.

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელმეკრულებო პერიოდს რომლის განმავლობაშიც ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

#### *მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება*

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

#### *საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები*

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფი აფასებს არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული საკრედიტო რისკით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით“ როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

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

- ემიტენტის ან მსესხებლის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- ჯგუფის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურიზაცია იმ პირობებით, რომლებსაც ჯგუფი სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებელის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო ფასიანი ქაღალდების აქტიური ბაზრის გაქრობა.

**მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ასახვა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში**

ზარალის რეზერვი ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

*ჩამოწერა*

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

**(ii) არაფინანსური აქტივები**

ჯგუფის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება (მარაგების და გადავადებული საგადასახადო აქტივების გარდა) გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოძინებებისგან. ჯგუფის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოძინებებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

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

გაუფასურების ზარალი აღიარდება თუ აქტივის და მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სავარაუდო ანაზღაურებად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში შემავალი აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის, ნებისმიერ მინიშნებაზე იმისა, რომ ზარალი შემცირდა ან აღარ არსებობს. გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი ღირებულებას განსაზღვრებაში გამოყენებულ შეფასებებში. გაუფასურების ზარალი აღდგენას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით), რაც იქნებოდა განსაზღვრული გაუფასურების ზარალის არარსებობის შემთხვევაში.

**(k) დასაქმებულთა გასამრჯელოები**

დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღირიცხება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.

ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმების ფარგლებში, თუ ჯგუფს ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა დაქირავებული პირის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად და როდესაც ამგვარი ვალდებულება საიმედოდ შეიძლება იყოს შეფასებული.

**(l) სახელმწიფო გრანტები**

სახელმწიფო გრანტები აღიარდება, როდესაც არსებობს გონივრული რწმუნება იმისა, რომ: (ა) საწარმო შეასრულებს მასთან დაკავშირებულ პირობებს და (ბ) გრანტები იქნება მიღებული.

ჯგუფი მიღებულ სახელმწიფო გრანტებს გაქვითავს შესაბამის ხარჯებთან, რომელთა ასანაზღაურებლადაც ეს გრანტები იქნა მიღებული. შესაბამისად, მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები წარმოდგენილია დაკავშირებული გრანტების შემოსავლის გამოკლებით.

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

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

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

- COVID-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობები (ფასს 16-ის კორექტირება).
- წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის კორექტირებები)
- საორიენტაციო საბაზისო საპროცენტო განაკვეთის რეფორმა - ეტაპი 2 (ფასს 9, ბასს 39, ფასს 7, ფასს 4 და ფასს 16-ის კორექტირებები).
- ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 წლების ციკლი;
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი გამიზნულ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის კორექტირებები).
- კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის კორექტირებები);
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის კორექტირებები).
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებების კორექტირებები
- ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა ან კონტრიბუცია (ფასს 10-ის და ბასს 28-ის კორექტირებები).

## **23. შემდგომი მოვლენები**

2021 წლის თებერვალში, ჯგუფმა აწარმოა მოლაპარაკებები სს "თიბისი ბანკთან", სესხების ძირითადი თანხისა და პროცენტის ნაწილის დაფარვის საშუალებად პერიოდის 2021 წლის ივნისამდე გახანგრძლივების შესახებ. შემდგომ, 2021 წლის აგვისტოში, ჯგუფმა დაასრულა მოლაპარაკებები სს "თიბისი ბანკთან" მიმდინარე საკრედიტო ხაზების ფარგლებში ძირითადი თანხების დაფარვის 2022 წლის მარტამდე გადავადების თაობაზე.

## **შპს „წინანდლის სავანე“**

### **მმართველობის ანგარიში**

#### **კომპანიის ბიზნესის მიმოხილვა**

##### **მენეჯმენტის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2020**

###### **1. კომპანიის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა**

წინამდებარე მმართველობის ანგარიში მოიცავს შპს „წინანდლის სავანე“-ს (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის შპს „წინანდლის მამულების“ (ერთად მოხსენიებული „ჯგუფად“) ანგარიშს. შპს „წინანდლის სავანე“ დაფუძნდა 2016 წლის 17 თებერვალს და რეგისტრირებულია საქართველოში. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საქართველოში, წინანდალში მდებარე „რედისონ ქოლექშენ ჰოტელის“ (სასტუმროს) ოპერირებას. ჯგუფმა დაიწყო თავისი სასტუმროს ოპერირება 2018 წლის ბოლო კვარტალში. სასტუმრო ოპერირებს რედისონის ბრენდის სახელის ქვეშ და 2020 წლის 20 მარტამდე სასტუმროს მართავდა “Radisson Hotels ApS Denmark” საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების შესაბამისად. 2020 წლის 20 მარტს ჯგუფმა შეწყვიტა მართვის ხელშეკრულება რედისონთან და გააფორმა მათთან ფრანჩიზას ხელშეკრულება, ხოლო თვითონ განაგრძო სასტუმროს მართვა რედისონის სახელის ქვეშ.

2020 წელს კომპანიის შემოსავლებმა შეადგინა 5,735 ათასი ლარი, რაც დაახლოებით 42.7%-ით ნაკლებია 2019 წლის 10,004 ათასი ლარის შემოსავლებზე. მკვეთრი შემცირება გამოწვეულია ქვეყანაში 2020 წელს კოვიდ პანდემიის მიერ. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი შემოსავლის 42% მოდის ნომრებისა და საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებაზე, 58% - საკვებისა და სასმელის გაყიდვაზე.

2020 წლის ფინანსური წლის ზარალმა შეადგინა 25,577 ათასი ლარი, რაც მეტია 2019 წლის ზარალზე (6,040 ათასი ლარი).

###### **2. ჯგუფის სამომავლო გეგმები**

2021 წელს ჯგუფის მთავარი ფოკუსი იქნება გაყიდვების მოცულობის ზრდა და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესება.

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, ზოგადი ზრდის გარდა, განვითარების კონკრეტული გეგმები კომპანიას არ აქვს.

###### **3. ჯგუფის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები**

2020 წელს ჯგუფს კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

###### **4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ**

კომპანიას ფილიალები არ აქვს.

## 5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

|   |                                  | 2020    | 2019    | პროგრესის მიზეზი |
|---|----------------------------------|---------|---------|------------------|
| 1 | შემოსავალი                       | 5,735   | 10,004  | პანდემიის ეფექტი |
| 2 | საოპერაციო<br>საქმიანობის შედეგი | (7,844) | (8,175) |                  |
| 3 | საოპერაციო მოგება %              | -137%   | -82%    |                  |
| 4 | REVPAR*                          | 39      | 101     |                  |
| 5 | AHR**                            | 168     | 332     |                  |

\* შემოსავალი ოთახზე არსებული ოთახებიდან

\*\* საშუალო ღირებულება გაქირავებულ ოთახებზე

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

|                | 2020 | 2019  |
|----------------|------|-------|
| დაკავებულობა % | 22%  | 28.5% |

(i) ურთიერთობა თანამშრომლებთან. ჯგუფში დასაქმებულია 145 ადამიანი. ჯგუფს გააჩნია მოწესრიგებული დაქირავების პოლიტიკა და სამსახურში მიიღებიან მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები.

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

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

## 6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

კომპანიას აქციები არ გააჩნია.

## 7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტება

- ბაზარზე წამყვან პოზიციასა და ძლიერ ფინანსურ მაჩვენებლებს რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორი განაპირობებს:
  - მომსახურება და კლიენტების კმაყოფილება – როგორც უკვე აღინიშნა, ჯგუფის მენეჯმენტი დიდ ყურადღებას აქცევს თანამშრომელთა კვალიფიკაციას, რომელთაგან თითოეული კარგად მომზადებული პროფესიონალია;
  - სასტუმროის მართვა – სასტუმროს მენეჯმენტს დარგში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება აქვს და 100 პროცენტით ჩართულია ბიზნესის ყოველდღიურ მართვაში, რაც მას საშუალებას აძლევს, ინფორმირებული და გახსნილი იყოს ბიზნესში ნებისმიერი ცვლილების მიმართ;

- ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია – ჯგუფმა მოახერხა საქართველოს ბაზარზე ძლიერი ბრენდული სახელის დამკვიდრება. ეს სახელი აღიქმება როგორც ხარისხის, პროფესიონალიზმისა და სათანადო მზრუნველობის სინონიმი.
- 2021 წლიდან სასტუმროს ოპერაციების მართვაზე ჯგუფი ყოველწლიურად უხდის მართვის საფასურს „სილქ ჰოსფიტალითის“. მართვის საფასური ცვლადია და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით.

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

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

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

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

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

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

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

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

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

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

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

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

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

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

## **10. კოვიდ-19-ის ეფექტი კომპანიაზე**

ჩვენ ვაკვირდებით კოვიდ-19-ის (კორონავირუსი) პანდემიის გავრცელებასა და მის ამჟამინდელ და სამომავლო პოტენციურ ეფექტს კომპანიაზე.

ჩვენ შევაფასეთ ჯგუფზე პანდემიის პოტენციური ზემოქმედება და ფინანსურ ანგარიშგებაში მოვიყვანეთ ის ინფორმაცია, რომლის მეშვეობითაც აღვწერთ როგორც აღნიშნული ბალანსის-შემდგომი მოვლენის არსებობას, აგრეთვე ჯგუფზე მისი პოტენციური ზემოქმედების ჩვენეულ შეფასებას, მათ შორის, 2021 წლისა და შემდგომი ფინანსური შედეგების თვალსაზრისით.

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

---

გიორგი ხარაბაძე  
დირექტორი

15 ოქტომბერი 2021

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

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

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

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

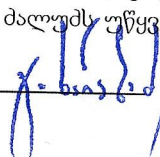
#### 10. კოვიდ-19-ის ეფექტი კომპანიაზე

ჩვენ ვაკვირდებით კოვიდ-19-ის (კორონავირუსი) პანდემიის გავრცელებასა და მის ამჟამინდელ და სამომავლო პოტენციურ ეფექტს კომპანიაზე.

ჩვენ შევფასეთ ჯგუფზე პანდემიის პოტენციური ზემოქმედება და ფინანსურ ანგარიშგებაში მოვიყვანეთ ის ინფორმაცია, რომლის მეშვეობითაც აღვეწერთ როგორც აღნიშნული ბალანსის-შემდგომი მოვლენის არსებობას, აგრეთვე ჯგუფზე მისი პოტენციური ზემოქმედების ჩვენებულ შეფასებას, მათ შორის, 2021 წლისა და შემდგომი ფინანსური შედეგების თვალსაზრისით.

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

გიორგი ხარაბაძე  
დირექტორი



15 ოქტომბერი 2021