GMT Hotels LLC

Financial Statements
for 2020

Contents

Independent Auditors' Report	3
Statement of Financial Position	5
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	6
Statement of Changes in Equity	7
Statement of Cash Flows	8
Notes to the Financial Statements	9

KPMG Georgia LLC
GMT Plaza
5th Floor, 4 Liberty Square
Tbilisi, Georgia 0105
Telephone +995 322 93 5713
Internet www.kpmg.ge

Independent Auditors' Report

To the Owners of GMT Hotels LLC

Opinion

We have audited the financial statements of GMT Hotels LLC (the "Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2020, the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2020, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (*IESBA Code*) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Georgia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement on Management Report

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

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

We do not express any form of assurance conclusion on the Management Report. We have read the Management Report and based on the work we have performed, we conclude that the Management Report:

- is consistent with the financial statements and does not contain material misstatement;
- contains the information that is required by and is compliant with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with IFRS, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

KPMG Georgia LLC, a company incorporated under the Laws of Georgia and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee

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

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

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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

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

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

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Vakhtang Kezheradze

KPMG Georgia LLC
Tbilisi, Georgia
29 October 2021

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

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

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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

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

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

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Vakhtang Kezheradze

KPMG Georgia LLC
Tbilisi, Georgia
29 October 2021

'000 USD	Note	31 December 2020	31 December 2019
Assets			
Property and equipment	10	38,185	43,365
Investment property	11	10,715	12,187
Intangible assets		65	88
Prepayments for non-current assets		10	10
Non-current assets		**48,975**	**55,650**
Inventories		225	256
Loans issued	12	1,617	1,710
Trade and other receivables	13	824	1,048
Restricted cash	14	-	2,769
Term deposits	14	3,000	-
Cash and cash equivalents	14	2,302	2,311
Current assets		**7,968**	**8,095**
Total assets		**56,943**	**63,745**
Equity			
Charter capital		8,686	8,686
Additional paid-in capital		60,655	60,655
Translation reserves		(704)	(3,160)
Accumulated loss		(97,164)	(78,018)
Total equity	15	**(28,527)**	**(11,837)**
Liabilities			
Loans and borrowings	16	75,658	70,976
Non-current liabilities		**75,658**	**70,976**
Loans and borrowings	16	8,288	3,032
Trade and other payables	17	1,216	1,222
Prepayments received		308	351
Current liabilities		**9,812**	**4,605**
Total liabilities		**85,470**	**75,581**
Total equity and liabilities		**56,943**	**63,745**

The statement of financial position is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the financial statements set out on pages 9 to 38.

'000 USD	**Note**	**2020**	**2019**
Revenue	5	4,358	15,209
Other income	13	117	127
Property operating expenses	6	(5,696)	(9,991)
Gross result		**(1,221)**	**5,345**
Administrative expenses	7	(2,234)	(4,246)
Results from operating activities		**(3,455)**	**1,099**
Finance income	9	143	148
Finance costs	9	(15,834)	(10,832)
Net finance costs		**(15,691)**	**(10,684)**
Loss before income tax		**(19,146)**	**(9,585)**
Income tax		-	-
Loss for the year		**(19,146)**	**(9,585)**
Items that will never be reclassified to profit or loss			
Foreign currency translation differences		2,456	327
Other comprehensive income		**2,456**	**327**
Total comprehensive loss for the year		**(16,690)**	**(9,258)**

These financial statements were approved by management on 29 October 2021 and were signed on its behalf by:

George Tavadze
General Director

Jano Jikia
Director of Finance

'000 USD	Note	2020	2019
Revenue	5	4,358	15,209
Other income	13	117	127
Property operating expenses	6	(5,696)	(9,991)
Gross result		**(1,221)**	**5,345**
Administrative expenses	7	(2,234)	(4,246)
Results from operating activities		**(3,455)**	**1,099**
Finance income	9	143	148
Finance costs	9	(15,834)	(10,832)
Net finance costs		**(15,691)**	**(10,684)**
Loss before income tax		**(19,146)**	**(9,585)**
Income tax		-	-
Loss for the year		**(19,146)**	**(9,585)**
Items that will never be reclassified to profit or loss			
Foreign currency translation differences		2,456	327
Other comprehensive income		**2,456**	**327**
Total comprehensive loss for the year		**(16,690)**	**(9,258)**

These financial statements were approved by management on 29 October 2021 and were signed on its behalf by:

George Tavadze
General Director

Jano Jikia
Director of Finance

The statement of profit or loss and other comprehensive income is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the financial statements set out on pages 9 to 38.

'000 USD	**Charter capital**	**Additional paid-in capital**	**Accumulated loss**	**Translation reserve**	**Total equity**
Balance at 1 January 2019	8,686	60,655	(68,433)	(3,487)	(2,579)
Total comprehensive loss					
Loss for the year	-	-	(9,585)	-	(9,585)
Other comprehensive income					
Foreign currency translation differences	-	-	-	327	327
Total other comprehensive income	**-**	**-**	**-**	**327**	**327**
Total comprehensive (loss)/income for the year	**-**	**-**	**(9,585)**	**327**	**(9,258)**
Balance at 31 December 2019	**8,686**	**60,655**	**(78,018)**	**(3,160)**	**(11,837)**
Balance at 1 January 2020	8,686	60,655	(78,018)	(3,160)	(11,837)
Total comprehensive loss					
Loss for the year	-	-	(19,146)	-	(19,146)
Other comprehensive income					
Foreign currency translation differences	-	-	-	2,456	2,456
Total other comprehensive income	**-**	**-**	**-**	**2,456**	**2,456**
Total comprehensive (loss)/income for the year	**-**	**-**	**(19,146)**	**2,456**	**(16,690)**
Balance at 31 December 2020	**8,686**	**60,655**	**(97,164)**	**(704)**	**(28,527)**

The statement of changes in equity is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the financial statements set out on pages 9 to 38.

'000 USD	**Note**	**2020**	**2019**
Cash flows from operating activities			
Loss before income tax		**(19,146)**	**(9,585)**
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	10,11	2,878	2,388
Impairment loss of financial assets	18 (b)	210	46
Net finance costs	9	15,691	10,684
		(367)	**3,533**
Changes in:			
Inventories		31	26
Trade and other receivables		197	2,980
Trade and other payables		10	(527)
Prepayments received		(43)	(76)
Cash flows (used in)/from operations before income taxes and interest paid		**(172)**	**5,936**
Interest paid		-	(2,389)
Net cash (used in)/from operating activities		**(172)**	**3,547**
Cash flows from investing activities			
Interest received		23	35
Placement of term deposit		(3,000)	-
Proceeds from restricted cash		2,769	1,227
Acquisition of investment property, equipment and intangible assets		(2,889)	(8,129)
Net cash used in investing activities		**(3,097)**	**(6,867)**
Cash flows from financing activities			
Proceeds from loans and borrowings	16 (b)	3,500	4,966
Repayment of borrowings	16 (b)	(500)	(4,010)
Net cash from financing activities		**3,000**	**956**
Net decrease in cash and cash equivalents		**(269)**	**(2,364)**
Cash and cash equivalents at 1 January		2,311	5,239
Effect of movements in exchange rates on cash and cash equivalents		260	(564)
Cash and cash equivalents at 31 December	14	**2,302**	**2,311**

The statement of cash flows is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the financial statements set out on pages 9 to 38.

1. Reporting entity

(a) Georgian business environment

The Company's operations are located in Georgia. Consequently, the Company is exposed to the economic and financial markets of Georgia, which display characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, but are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia. The COVID-19 coronavirus pandemic has further increased uncertainty in the business environment.

The financial statements reflect management's assessment of the impact of the Georgian business environment on the operations and the financial position of the Company. The future business environment may differ from management's assessment.

(b) Organisation and operations

GMT Hotels LLC (the "Company") is a limited liability Company as defined in the Civil Code of Georgia. The Company was established on 18 September 1996 as JSC Hotel Tbilisi. On 27 May 2004, the Company changed its name and legal form to GMT Hotels LLC.

The Company's registered office is 4 Freedom Square, Tbilisi 0105, Georgia. The Company has been registered by Mtatsminda Krtsanisi court. Registration number is 203842333.

The Company's principal activity is the ownership of hotels and business centres. The Company is also involved in management of the hotel operations and provides ancillary services to business centres.

Currently, the Company owns the Tbilisi Marriott Hotel, Tbilisi Courtyard by Marriott Hotel, Moxy Tbilisi Hotel (jointly the "Hotels") and GMT Plaza, a class "A" business centre. The Company also owns business centre in the building of Moxy Tbilisi Hotel. Moxy Tbilisi Hotel and the business centre were opened in March 2018 and are located on Saarbrucken square, Tbilisi, whereas the other hotels are located in the city centre of Tbilisi. Marriott Hotels International B.V. provides services to the Company for the management of the Hotels based on the hotel management agreements (jointly the "Hotel Management Agreements") signed between Marriott Hotels International B.V and the Company.

As at 31 December 2020 and 2019, 20% of the Company's ownership interest was held by GMT Real Estate LLC, a fellow subsidiary of the Company, and 80% of the Company was owned by Hotel Tbilisi Holding Company ("HTHC", "the Parent").

The majority of the Company's funding is from, and credit exposures are to HTHC. Related party transactions are disclosed in Note 21.

The Company is ultimately controlled by Albecq Trust Company, a Company incorporated in Guernsey, Channel Islands.

2. Basis of accounting

(a) Statement of compliance

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRSs").

(b) Going concern

Notwithstanding recurring losses and the current COVID-19 situation (see also Note 23), the financial statements have been prepared on a going concern basis, which the management of the Company consider to be appropriate due to the following reasons:

The management have prepared cash flow forecasts for a period of 12 months from the date of approval of these financial statements, which indicate that, taking account of reasonably possible downsides, the Company will have sufficient funds, to meet its liabilities as they fall due for that period. The forecasts assume that operations of the Hotel have already started recovery and are expected to grow gradually. Furthermore, in 2021 the Company successfully renegotiated with U.S. International Development Finance ("DFC", former OPIC) deferral of principal and interest repayments under the current loan facilities for 2021 in the amount of USD 3,032 thousand (see Note 16).

DFC has permitted the Company to use debt service reserve account (which cannot be used for any purpose, other than repayment of the loan to DFC) for working capital purposes (see Note 23).

Based on the foregoing assumptions, the management is of the view that there are no material uncertainties over the going concern assumption and the Company will have sufficient funds to meet its liabilities as they fall due for the period of at least 12 months from the date of approval of the financial statements. Consequently, these financial statements have been prepared on a going concern basis.

3. Functional and presentation currency

The national currency of the Georgia is the Georgian Lari ("GEL"), which is the Company's functional currency.

These financial statements are presented in US dollars ("USD), since management believes that this currency is more meaningful for the users of the financial statements.

The assets and liabilities of the Company are translated from GEL into USD at the exchange rate at the end of the year. Charter capital and additional paid-in capital are presented at their historical cost in USD. Revenues and expenses are translated into USD using an annualized weighted average exchange rate.

The resulting exchange difference is recorded directly within other comprehensive income in the foreign currency translation reserve. For translation purposes the following exchange rates were used:

- As at 31 December 2020 – GEL 3.2766 for USD 1
- Average exchange rate for 2020 – GEL 3.1097 for USD 1
- As at 31 December 2019 – GEL 2.8677 for USD 1
- Average exchange rate for 2019 – GEL 2.8192 for USD 1

The GEL is not a readily convertible currency outside Georgia and, accordingly, any conversion of GEL to USD should not be construed as a representation that the GEL amounts have been, could be, or will be in the future, convertible into USD at the exchange rate disclosed, or at any other exchange rate.

All financial information presented in USD has been rounded to the nearest thousands, except when otherwise indicated.

4. Use of estimates and judgments

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from those estimates.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about assumptions and estimation uncertainties that have a significant risk of resulting in a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year is included in the following notes:

– Note 10(b) – impairment testing of property and equipment: key assumptions underlying recoverable amounts.

Information about critical judgments in applying accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognised in the financial statements is included in the following notes:

– Note 2(b) – going concern: whether there are material uncertainties that may cast significant doubt on the entity's ability to continue as a going concern; and
– Note 5 – revenue: determination of whether the Hotel Management Agreements with Mariott Hotels International B.V. contain a lease;

Measurement of fair values

A number of the Company's accounting policies and disclosures require the measurement of fair values, for both financial and non-financial assets and liabilities.

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Company uses market observable data as far as possible. Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the inputs used in the valuation techniques as follows.

– *Level 1*: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
– *Level 2*: inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
– *Level 3*: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the inputs used to measure the fair value of an asset or a liability might be categorised in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorised in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

The Company recognises transfers between levels of the fair value hierarchy at the end of the reporting period during which the change has occurred.

Further information about the assumptions made in measuring fair values is included in the following notes:

– Note 11 (b) – investment property; and
– Note 18 (a) – fair values of financial assets and liabilities.

5. Revenue

The Company operates in Georgia and generates revenue from the Hotels operations and receives rental income from owned and leased investment properties.

'000 USD	**2020**	**2019**
Hotel operations		
Rooms	2,171	11,085
Food and beverage	521	1,960
Other	299	789
Business centres operations		
Service fee	110	128
Revenue from contracts with customers	**3,101**	**13,962**
Rental income from business centres and other office spaces	**1,257**	**1,247**
	4,358	**15,209**

Management applied judgement in determining whether the arrangement with the Hotels' manager (Marriott Hotels International B.V.) represents a management service provided by Hotels' manager in its capacity as an agent of the Company, rather than a lease. The management is of the view that that operating and business risks of the hotel operations ultimately rest with the Company, as the returns earned by the Company are significantly affected by the performance of the hotels. This is also supported by the fact that the Hotels' manager does not have the right to obtain substantially all of the economic benefits from the use of the Hotels' land and buildings.

(i) Maturity analysis of lease payments

The following table sets out a maturity analysis of lease payments, showing the undiscounted lease payments to be received after the reporting date:

'000 USD	**2020**	**2019**
Less than one year	1,285	1,393
One to two years	887	1,048
Two to three years	447	818
Three to four years	148	446
Four to five years	27	182
More than five years	-	194
	2,795	**4,082**

6. Property operating expenses

'000 USD	**2020**	**2019**
Depreciation and amortisation	2,851	2,388
Payroll and hotel operating fees	1,621	3,708
Ancillary expenses	810	2,231
Utilities and communication expenses	447	798
Taxes other than on income, net of property tax relief*	(302)	394
Property insurance	48	404
Other expenses	220	68
	5,696	**9,991**

*In 2020, following the support measures introduced by the Government of Georgia to the hospitality industry (see Note 22), the Company was exempted from property tax attributable to 2020 and 2019. Considering that the changes in law regarding the exemption of property tax of 2019 were enacted in July 2020, the Company recognised property tax expense and respective liability in the financial statements for the year ended 31 December 2019. Consequently, in 2020 the Company recorded a reversal of the recognised property tax for 2019 by recognising respective income in the amount of USD 354 thousand. Property tax attributable to 2020 year in the amount of USD 385 thousand is presented on a net basis with the respective government grant income (see also Note 24 (m)).

7. Administrative expenses

'000 USD	**2020**	**2019**
Wages and salaries	1,226	1,933
Utilities and communication	221	216
Consulting fee	151	1,203
Insurance	43	54
Representation expenses	13	46
Charity and sponsorship fee	8	120
Travel expenses	6	140
Other	566	534
	2,234	**4,246**

Consulting fees include remuneration paid for audit services of the Company's annual financial statements and for other professional services. During 2020, USD 41 thousand (2019: USD 50 thousand) has been charged to expenses in relation to audit and related services.

8. Personnel expenses

'000 USD	**2020**	**2019**
Wages and salaries-Hotels	1,250	2,546
Wages and salaries-business centre and head office	1,226	1,933
	2,476	**4,479**

9. Net finance costs

'000 USD	**2020**	**2019**
Recognised in profit or loss		
Interest income using effective interest method on:		
– Bank deposits	23	24
– Loans issued	120	124
Finance income	**143**	**148**
Interest expense using effective interest method on financial liabilities at amortised cost:	(7,073)	(6,541)
Net foreign exchange loss	(8,761)	(4,291)
Finance costs	**(15,834)**	**(10,832)**
Net finance costs recognized in profit or loss	**(15,691)**	**(10,684)**

10. Property and equipment

000 USD	Land	Buildings	Construction in progress	Furniture and equipment	Other equipment	Total
Cost						
Balance at 1 January 2019	2,611	58,747	-	6,072	4,823	72,253
Additions	-	139	3,500	392	3,748	7,779
Disposals	-	-	-	(223)	(448)	(671)
Transfers	-	3,500	(3,500)	2,165	(2,165)	-
Effect of movements in exchange rates	(174)	(3,977)	-	(444)	(343)	(4,938)
Balance at 31 December 2019	**2,437**	**58,409**	**-**	**7,962**	**5,615**	**74,423**
Balance at 1 January 2020	2,437	58,409	-	7,962	5,615	74,423
Additions	-	518	1,440	339	521	2,818
Transfers	-	1,402	(1,440)	15	23	-
Effect of movements in exchange rates	(304)	(7,388)	-	(1,011)	(729)	(9,432)
Balance at 31 December 2020	**2,133**	**52,941**	**-**	**7,305**	**5,430**	**67,809**
Depreciation						
Balance at 1 January 2019	-	(22,121)	-	(5,410)	(4,245)	(31,776)
Depreciation for the year	-	(1,314)	-	(406)	(382)	(2,102)
Disposals	-	-	-	223	448	671
Effect of movements in exchange rates	-	1,496	-	365	288	2,149
Balance at 31 December 2019	**-**	**(21,939)**	**-**	**(5,228)**	**(3,891)**	**(31,058)**
Balance at 1 January 2020	-	(21,939)	-	(5,228)	(3,891)	(31,058)
Depreciation for the year	-	(1,231)	-	(760)	(577)	(2,568)
Effect of movements in exchange rates	-	2,800	-	686	516	4,002
Balance at 31 December 2020	-	(20,370)	-	(5,302)	(3,952)	(29,624)
Carrying amounts						
At 31 December 2018	2,611	36,626	-	662	578	40,477
At 31 December 2019	2,437	36,470	-	2,734	1,724	43,365
At 31 December 2020	**2,133**	**32,571**	**-**	**2,003**	**1,478**	**38,185**

As at 31 December 2020, carrying amount of fully depreciated property and equipment still in use by the Company amounted to USD 7,191 thousand (31 December 2019: USD 7,093 thousand).

Additions throughout 2020-2019 years relate to major renovation (new furniture and equipment) and upgrade works of Tbilisi Marriot hotel, which was started in December 2018 and finalized in 2020. An additional loan was obtained from OPIC specifically for the given renovation project ("renovation loan"), details of the renovation loan are presented in Note 16.

Additions in 2020 include capitalised borrowing costs of USD 266 thousand (2019: USD 67 thousand) applying a capitalisation rate of 5% (2019: 5 %).

(a) Security

The Company's property and equipment are pledged under the DFC loan (former OPIC) and related party loans. The details of collateral are presented in Note 16.

(b) Impairment testing of property and equipment and investment property

At each reporting date, the Company assesses whether there is any indication that the recoverable amount of the Company's assets has declined below the carrying amount. For the purposes of identifying cash-generating units, the management has considered underlying classes of assets by nature of its use and determined that each branded hotel and business center operations represent separate cash-generating units, which are as follows:

- Marriot hotel;
- Courtyard by Marriott hotel;

– Moxy hotel; and
– Business centers.

As at 31 December 2020, the management identified certain internal and external factors that were considered as impairment indicators for Hotels and, therefore, performed detailed impairment test of respective cash-generating units. Recoverable amounts were determined with reference to values in use, the discounted cash flow techniques based on the expected cash flows arising from the cash-generating units. The discount rate applied was 12.5%. Based on the results of impairment testing, management believes that no impairment should be recognized on the Company's property and equipment, as the recoverable amounts of cash-generating units were higher than respective carrying amounts (31 December 2019: no impairment indicators were identified).

As at 31 December 2020 and 2019, no internal or external impairment indicators have been identified in relation to business center operating segment.

11. Investment property

'000 USD	Land	Buildings	Construction in progress	Total
Cost				
Balance at 1 January 2019	4,170	10,738	-	14,908
Additions	-	-	537	537
Transfers	-	537	(537)	-
Effect of movements in exchange rates	(278)	(725)	-	(1,003)
Balance at 31 December 2019	**3,892**	**10,550**	**-**	**14,442**
Balance at 1 January 2020	3,892	10,550	-	14,442
Additions	-	-	321	321
Transfers	-	321	(321)	-
Effect of movements in exchange rates	(486)	(1,332)	-	(1,818)
Balance at 31 December 2020	3,406	9,539	-	12,945
Depreciation				
Balance at 1 January 2019	**(151)**	**(1,971)**	**-**	**(2,122)**
Depreciation for the year	-	(279)	-	(279)
Effect of movements in exchange rates	10	136	-	146
Balance at 31 December 2019	**(141)**	**(2,114)**	**-**	**(2,255)**
Balance at 1 January 2020	(141)	(2,114)	-	(2,255)
Depreciation for the year	-	(270)	-	(270)
Effect of movements in exchange rates	18	277	-	295
Balance at 31 December 2020	(123)	(2,107)	-	(2,230)
Carrying amounts				
At 31 December 2018	4,019	8,767	-	12,786
At 31 December 2019	3,751	8,436	-	12,187
At 31 December 2020	**3,283**	**7,432**	**-**	**10,715**

(a) Classification of investment property

The Company's investment property comprises GMT Plaza and GMT Plaza Moxy a class "A" business centres and two real estate properties – land plots, contributed by GMT Real Estate LLC into the Company's equity in December 2014 (see also Note 15). The leases for offices in the business centers typically run for an initial period of one to five years, leases of the restaurants are for five years and are non-cancellable.

Transfers from construction in progress during 2020-2019 represent completion of café Rigi and Moxy restaurants, opened in September, 2020 and May, 2019, respectively.

(b) Measurement of fair value

As at 31 December 2020, management of the Company estimated the fair value of investment property. The fair value of the investment property has been estimated using discounted cash flow techniques based on the expected cash flows arising from the operations of the Business Centers. The fair value estimates are categorised into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable inputs used in the valuation methods.

Management's estimate of the fair value yielded a value that approximates carrying amount. Management believes that there are no assumptions or estimation uncertainties that have a reasonable possibility of resulting in a material adjustment to the fair value amount of the investment property within the next financial year.

(c) Security

The Company's investment property is pledged under the DFC (former OPIC) loan and related party loans. Details of collateral are disclosed in Note 16.

12. Loans issued

'000 USD	2020	2019
Unsecured loans to non-related party	954	906
Unsecured loans to related party	920	864
Less: Allowance for impairment losses for loans issued	(257)	(60)
Total loans issued	**1,617**	**1,710**

The Company's exposure to credit and currency risks and expected credit losses related to loans given are disclosed in note 18.

(a) Terms and debt repayment schedules

Terms and conditions of loan receivables were as follows:

				2020		2019	
'000 USD	Currency	Nominal interest rate	Maturity	Face value	Carrying amount	Face value	Carrying amount
Loans from:							
Unsecured loans to a related party	USD	10%	2021	784	784	818	818
Unsecured loans to non-related party	USD	12%	2021	694	694	743	743
Unsecured loans to non-related party	GEL	12%	2021	139	139	149	149
				1,617	**1,617**	**1,710**	**1,710**

13. Trade and other receivables

'000 USD	2020	2019
Trade receivables	353	581
Allowance for trade receivables	(63)	(50)
	290	**531**
Government grant asset* (Note 6)	365	-
Prepayments for current assets	169	510
Other	-	7
	534	**517**
	824	**1,048**

* The amount represents governmental grant asset related to property tax relief for 2020.

The Company's exposure to credit and currency risks and expected credit losses related to trade and other receivables are disclosed in Note 18.

14. Cash and cash equivalents and restricted cash

(a) Cash and cash equivalents

'000 USD	2020	2019
Petty cash	4	12
Bank balances	2,298	2,299
Cash and cash equivalents in the statement of financial position and in the statement of cash flows	**2,302**	**2,311**

(b) Restricted cash

'000 USD	2020	2019
Debt service reserve*	-	2,769
	-	**2,769**

(c) Term deposit

'000 USD	2020	2019
Bank deposit**	3,000	-
	3,000	**-**

* To comply with the terms of loan agreement formed with DFC (former OPIC), the Company has to maintain a debt service reserve account, which cannot be used for any purpose, other than repayment of the loan from DFC.

According to the agreement of 1 April 2020, due to COVID-19 pandemic, DFC has permitted the Company to use a debt service reserve account to finance the Company's working capital.

** The amount is placed with TBC bank JSC for a period of a year with annual interest rate of 2.5%.

The Company's exposure to interest rate risk and a sensitivity analyses for financial assets and liabilities are disclosed in note 18.

15. Equity

(a) Charter capital

Charter capital represents the nominal amount of capital in the founding documentation of the Company and subsequent decisions made by owner on increase of capital.

The owners of charter capital are entitled to receive dividends as declared from time to time and are entitled to the numbers of votes corresponding to the percentage of shareholding in the Company at meetings of the Company. At 31 December 2020, the Company's charter capital amounted to USD 8,686 thousand (2019: USD 8,686 thousand).

(b) Dividends

In accordance with Georgian legislation the Company's distributable reserves are limited to the balance of retained earnings as recorded in the Company's financial statements prepared in accordance with IFRSs. As at 31 December 2020, the Company reported an accumulated loss, thus there was no amount available to distribute as dividends as at 31 December 2020 (31 December 2019: nil).

According to the loan agreement with DFC and the Parent, dividends will not be distributed until all loans and borrowings provided by the shareholders and DFC and related interest are repaid by the maturity date of those loans and borrowings. According to the current loan agreements, the repayment date of the last loan from the Parent is in 2028, see also Note 16.

(c) Additional paid-in capital

Additional paid in capital represents total cash or non-cash contributions made by the shareholders which are not yet registered as an increase of the Company's charter capital at the reporting dates.

16. Loans and borrowings

This note provides information about the contractual terms of the Company's interest-bearing loans and borrowings, which are measured at amortised cost. For more information about the Company's exposure to interest rate, foreign currency and liquidity risk, see note 18.

'000 USD	2020	2019
Non-current liabilities		
Secured loans from DFC	32,607	32,374
Secured loans from the Parent	43,051	38,602
	75,658	**70,976**
Current liabilities		
Secured loan from DFC	8,251	3,032
Secured loans from the Parent	37	-
Total loans and borrowings	**83,946**	**74,008**

In 2020, The Overseas Private Investment Corporation (OPIC) transformed into the U.S. International Development Finance Corporation (DFC). OPIC was the United States Government's development finance institution until it merged with the Development Credit Authority (DCA) of the United States Agency for International Development to form the U.S. International Development Finance Corporation (DFC).

On 18 September 2020 and 18 July 2019, the Company obtained a new loan from DFC in the amount of USD 3,000 and USD 4,000 thousand, for the purposes of renovation of Tbilisi Marriot and Courtyard Hotels, respectively.

Due to COVID-19 pandemic, on 1 April 2020 the Company obtained a waiver from DFC, according to which DFC agreed on deferral of the principal and interest repayments under the current loan facilities for a period of one year of payments of principle, interest and fees due on 15 June 2020. In addition, DFC permitted the Company to use a debt service reserve account (which cannot be used for any purpose, other than repayment of the loan to DFC) to finance the Company's working capital.

(a) Terms and debt repayment schedule

Terms and conditions of outstanding loans were as follows:

				31 December 2020		31 December 2019	
'000 USD	Currency	Nominal interest rate	Year of maturity	Face value	Carrying amount	Face value	Carrying amount
Secured loan from DFC	USD	4.39-6.8%	2027-2030	38,918	40,858	35,918	35,406
Secured loan from the Parent	USD	17.5-17.65%	2028	83,279	43,088	81,729	38,602
				122,197	**83,946**	**117,647**	**74,008**

(b) Reconciliation of movements of liabilities to cash flows arising from financing activities

'000 USD	**2020**	**2019**
Balance as at 1 January	74,008	69,112
Proceeds from borrowings	3,500	4,966
Repayment of borrowings	(500)	(4,010)
Interest expense (Note 9)	7,073	6,541
Capitalised borrowing costs (Note 10)	266	67
Interest paid	-	(2,389)
Foreign exchange loss, net of foreign currency translation effect	(401)	(279)
Balance as at 31 December	**83,946**	**74,008**

(c) Secured loan from DFC

The DFC loan is secured by the following:

a) A guarantee provided by Hotel Tbilisi Holding Company.

b) A land plot located at 4 Freedom Square, Tbilisi as identified in the Survey Map issued by the Public register of Georgia dated 1 March 2002 (the "Freedom Square Land"), all related fixtures, (essential constituent parts), and related accessories whether then or in the future existing.

c) A land plot located at 13 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia as it is described in the extract from the Public register of Georgia and as identified in the Survey Map issued by the Public Register of Georgia dated 1 March 2002 and all related fixtures, (essential constituent parts), and accessories whether then or in the future existing.

d) The Mariott Tbilisi building that is located at 13 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia.

e) The movable property, equipment and investment property of the Company.

f) The land plot located on Saarbruken square and related building structure.

The property described above under (b)-(c) is pledged as subordinated collateral to the various related party loans.

(d) Secured borrowings from related parties

Secured borrowings are from the Company's immediate parent company and were initially disbursed on preferential repayment terms. Upon initial recognition during 2000–2006, the management estimated that the contractual interest rates of these instruments were lower than market rates prevailing at origination dates, and recognized the instruments at their fair values, by discounting future interest and principal repayments using market interest rates for similar instruments.

In May 2013, the Company made a partial repayment of the loans from the Parent. In June 2013, the maturity dates of the remaining loans from the Parent were extended to 2028.

(e) Loan covenants

The Company has secured loans from DFC of USD 40,858 thousand as at 31 December 2020 (31 December 2019: USD 35,406 thousand). The loan agreement stipulates the following financial covenants: a ratio of indebtedness to tangible net worth, ratio of current assets to the current liabilities and the ratio of cash flow to debt service, with which the Company must be compliant.

According to the agreement concluded in 2020, DFC agreed to temporarily relieve all financial and majority of non-financial covenants as at 31 December 2020 (31 December 2019: the Company was in compliance with all covenants).

17. Trade and other payables

'000 USD	**2020**	**2019**
Trade payables	651	466
Taxes, other than on income	239	310
Accrued expenses	187	225
Other	139	221
	1,216	**1,222**

The Company's exposure to currency and liquidity risk related to trade and other payables is disclosed in Note 18.

18. Fair values and risk management

(a) Accounting classifications and fair values

The estimates of fair value are expected to approximate the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. However, given the uncertainties and the use of subjective judgements, the fair value should not be interpreted as being realizable in an immediate sale of the assets or transfer of liabilities.

The Company has determined fair value of financial assets and liabilities using valuation techniques. The objective of valuation techniques is to arrive at a fair value determination that reflects the price that would be received to sell the asset or paid to transfer the liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The valuation technique used is the discounted cash flow model. Fair value of all financial assets and liabilities is calculated based on the present value of future principal and interest cash flows, discounted at market interest rates of 4.39%-7.1% as at 31 December 2020 (31 December 2019: 5.16%-6.8%).

The following table shows the carrying amounts and fair values of financial liabilities, including their levels in the fair value hierarchy. It does not include fair value information for financial assets and financial liabilities not measured at fair value as the carrying amount is a reasonable approximation of fair value.

			31 December 2020		**31 December 2019**	
'000 USD	**Fair value hierarchy**	**Currency**	**Fair value**	**Carrying amount**	**Fair value**	**Carrying amount**
Secured loan from the Parent	Level 3	USD	59,415	43,088	56,885	38,602
			59,415	**43,088**	**56,885**	**38,602**

(b) Financial risk management

The Company has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- credit risk (see 18(b)(ii));
- liquidity risk (see 18(b)(iii));
- market risk (see 18(b)(iv)).

(i) Risk management framework

The General Director and the Director of Finance have overall responsibility for the establishment and oversight of the Company's risk management framework.

The Company's risk management policies are established to identify and analyse the risks faced by the Company, to set appropriate risk limits and controls, and to monitor risks and adherence to limits. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Company's activities. The Company, through its training and management standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment in which all employees understand their roles and obligations.

(ii) Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations and arises principally from the Company's receivables from customers and loans, loans receivable and cash and cash equivalents.

The carrying amount of financial assets represents the maximum credit risk exposure.

Bank balances, term deposits and restricted cash

Bank balances, term deposits and restricted cash are maintained with foreign and Georgian banks with long term issuer default rating of BB- or higher per Fitch ratings.

Impairment on cash and cash equivalents has been measured on a 12-month expected loss basis and reflects the short maturities of the exposures. The Company considers that its bank balances, term deposits and restricted cash have low credit risk based on the external credit ratings of the counterparties.

As at 31 December 2020 the Company allocated bank balances, term deposits and restricted cash to Stage 1 for the purposes of identifying expected credit loss under IFRS 9 (31 December 2019: Stage 1). Management estimated that ECLs are immaterial at reporting dates.

Trade receivables

The Company's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristics of each customer. Management does not expect any counterparty to fail to meet its obligation and, accordingly, believes that the company is not significantly exposed to credit risk.

Management has established a credit policy under which each new customer is analysed individually for creditworthiness before the Company's standard payment and delivery terms and conditions are offered.

More than 50% of the Company's customers have been transacting with the Company for over 1 year, and losses have occurred infrequently. Credit risk is managed by requesting prepayments from the major customers/companies. Accordingly, the Company's trade receivables mainly consist of receivables from individuals and companies.

The Company establishes an allowance for impairment that represents its estimate of expected losses in respect of trade receivables. The main components of this allowance are a specific loss component that relates to individually significant exposures and a collective loss component established for group of similar assets in respect of losses that have been incurred but not yet identified. The collective loss allowance is determined based on historical data of payments statistics for similar financial assets.

The Company does not have any individually significant credit exposures, except for the loans to related parties disclosed in Note 21. Geographically, most of the debtors are located in Georgia.

Expected credit losses

The following table provides information about the exposure to credit risk and ECLs for trade receivables for customers as at 31 December 2020 and 2019:

'000 USD Counterparty credit risk grade	2020 Not credit-impaired	2020 Total	2019 Not credit-impaired	2019 Total
Low	353	353	581	581
High risk	-	-	-	-
Total gross carrying amount	**353**	**353**	**581**	**581**
Loss allowance	(63)	(63)	(50)	(50)
	290	**290**	**531**	**531**

Based on historic default rates, the Company believes that, apart from the above, no impairment allowance is necessary in respect of trade receivables not past due or past due by up to 90 days.

Low risk - the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may not likely reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations. With equivalent to external credit rating of BBB- to BB+ (S&P).

High risk - the counterparties have a week capacity to meet their contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may likely increase the ability of the counterparties to fulfil their contractual cash flow obligations.

The movement in the allowance for impairment in respect of trade receivables during the year was as follows:

'000 USD	2020	2019
Balance at the beginning of the year	50	64
Impairment charge/(reversal) for the year	13	(14)
Balance at the end of the year	**63**	**50**

The allowance accounts in respect of trade receivables are used to record expected credit losses unless the Company is satisfied that no recovery of the amount owing is possible; at that point the amounts are considered irrecoverable and are written off against the financial asset directly.

Loans

The Company's policy is to provide loans to its related and non-related parties. The Company does not require collateral in respect of loans. The Company believes that the counterparties will meet their obligations.

Management has assessed impairment of loans based on individual characteristics of each legal entity. Each counterparty is assigned PD (Probability of Default) based on financial performance and future expectations of payments to be made.

The Company allocates each exposure to a credit risk grade based on data that is determined to be predictive of the risk of loss (including but not limited to external ratings, audited financial statements, management accounts and cash flow projections and available press information about counterparties) and applying experienced credit judgement regarding customer behavior. Credit risk grades are defined using qualitative and quantitative factors that are indicative of the risk of default and are aligned to external credit rating definitions from agencies.

An ECL rate is calculated for each counterparty based on delinquency status, external credit rating, current conditions of the counterparties and the Company's view of economic conditions over the expected lives of the loans receivables and ways of its repayments.

The movement in the allowance for impairment in respect of loans issued during the year was as follows:

'000 USD	**2020**	**2019**
Balance at the beginning of the year	60	-
Impairment charge for the year	197	60
Balance at the end of the year	**257**	**60**

(iii) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Company's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Company's reputation.

The Company ensures that it has sufficient cash on demand to meet expected operational expenses for a period of three months, including a service of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters.

The following are the contractual maturities of financial liabilities, including estimated interest payments.

It is not expected that cash flows including in the maturity analyses could occur significantly earlier, or at significantly different amounts.

31 December 2020

'000 USD	**Carrying amount**	**Contractual cash flows**	**0-6 months**	**6-12 months**	**1-2 years**	**2-5 years**	**Over 5 years**
Non-derivative financial liabilities							
Secured loan from DFC	40,858	54,410	8,290	2,634	5,124	14,215	24,147
Secured loan from the Parent	43,088	102,890	-	-	-	-	102,890
Trade payables	651	651	651	-	-	-	-
	84,597	**157,951**	**8,941**	**2,634**	**5,124**	**14,215**	**127,037**

31 December 2019

'000 USD	**Carrying amount**	**Contractual cash flows**	**0-6 months**	**6-12 months**	**1-2 years**	**2-5 years**	**Over 5 years**
Non-derivative financial liabilities							
Secured loan from DFC	35,406	50,100	-	-	10,821	14,355	24,924
Secured from the Parent	38,602	102,890	-	-	-	-	102,890
Trade payables	466	466	466	-	-	-	-
	74,474	**153,456**	**466**	**-**	**10,821**	**14,355**	**127,814**

(iv) Market risk

Market risk is the risk that changes in market prices, such as foreign exchange rates, interest rates and equity prices will affect the Company's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimising the return.

Currency risk

The Company is exposed to currency risk to the extent that there is a mismatch between currencies in which sales, purchases and borrowings are denominated and the functional currency of the Company. The currencies in which these transactions are primarily denominated is USD.

The Company has no formal policy for managing currency risk, but currency risk is mitigated as a significant amount of revenue transactions are in USD.

Exposure to currency risk

The Company's exposure to foreign currency risk was as follows:

'000 USD	USD-denominated 2020	USD-denominated 2019
Cash and cash equivalents	2,101	2,294
Term deposit	3,000	-
Restricted cash	-	2,769
Loans issued	1,478	1,561
Trade and other receivables	352	581
Trade and other payables	(472)	(191)
Loans and borrowings (non-current)	(75,658)	(70,976)
Loans and borrowings (current)	(8,288)	(3,032)
Net exposure	**(77,487)**	**(66,994)**

The following significant exchange rates have been applied during the year:

In USD	Average rate		Reporting date spot rate	
	2020	2019	2020	2019
GEL 1	0.3216	0.3547	0.3052	0.3487

Sensitivity analysis

A reasonably possible strengthening (weakening) of the GEL, as indicated below, against all other currencies at 31 December would have affected the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency and affected equity and profit or loss by the amounts shown below. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant and ignores any impact of forecast sales and purchases.

'000 USD	Profit or loss	
	Strengthening	Weakening
31 December 2020		
USD (10% movement)	7,749	(7,749)
31 December 2019		
USD (10% movement)	6,699	(6,699)

(v) Interest rate risk

Changes in interest rates impact primarily loans and borrowings by changing either their fair value (fixed rate debt) or their future cash flows (variable rate debt). The Company does not have any financial instruments under variable interest rate terms.

Exposure to interest rate risk

Interest rate profile of the Company's interest-bearing financial instruments was as follows:

'000 USD	Carrying amount	
	2020	2019
Fixed rate instruments		
Cash and cash equivalents	2,298	2,299
Term deposit	3,000	-
Loans issued	1,617	1,710
Restricted cash	-	2,769
Loans and borrowings	(83,946)	(74,008)
	(77,031)	**(67,230)**

Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

The Company does not account for any fixed-rate financial assets and liabilities as fair value through profit or loss. Therefore, a change in interest rates at the reporting date would not have an effect in profit or loss.

(vi) Capital management

The Company does not have a formal capital management policy, but the aim of the Company is to maintain a strong capital base so as to maintain investor, creditor and market confidence and to sustain future development of the business.

According to the Charter of the company, dividends will not be distributed until all loans and borrowings disbursed by the shareholders and the DFC and related accrued interests are repaid in 2027-2028.

There are no changes in the Company's approach to capital management during the year.

19. Contingencies

(a) Taxation contingencies in Georgia

The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are sometimes unclear, contradictory and subject to varying interpretation. A tax year remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, however under certain circumstances a tax year may remain open longer.

These circumstances may create tax risks in Georgia that are more significant than in other countries with more developed taxation systems. Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these financial statements, if the authorities were successful in enforcing their interpretations, could be significant.

20. Related parties

(a) Parent and ultimate controlling party

As at 31 December 2020 and 2019, Hotel Tbilisi Holding Company held 80% of ownership interest in the Company and the remaining 20% was owned by GMT Real Estate LLC, a fellow subsidiary under common control. The party with ultimate control over the Company is Albecq Trust Company Limited.

No publicly available financial statements are produced by the Company's ultimate parent or any other intermediate parent company.

(b) Transactions with key management personnel

(i) Key management remuneration

Key management received the following remuneration during the year, which is included in personnel costs (see also Note 8):

'000 USD	**2020**	**2019**
Salaries and bonuses	**670**	**1,349**

(c) Other related party transactions

The Company's other related party transactions are disclosed below:

'000 USD	Amount loaned		Outstanding balance as at 31 December	
	2020	2019	2020	2019
Loans received:				
The parent company	500	900	43,088	38,593

During 2020, interest expenses of USD 4,489 thousand (2019: USD 3,980 thousand) were recognized in profit or loss in respect of loans and borrowings from related parties. The interest rates and maturities of loans from related parties are disclosed in Note 16.

'000 USD	Amount loaned		Outstanding balance as at 31 December	
	2020	2019	2020	2019
Loans issued:				
The parent company	-	-	818	818

Other expenses

'000 USD	2020	2019
Consulting services from the parent company	-	860

The above expenses are included in consulting fee within the administrative expenses, (see Note 7).

Revenue

'000 USD	2020	2019
Rental income from fellow subsidiaries	82	50

21. Basis of measurement

The financial statements have been prepared on the historical cost basis.

22. Impact of COVID-19

The COVID-19 outbreak started to have a significant impact in Georgia from late February 2020. On 11 March 2020, the World Health Organization declared the coronavirus outbreak a pandemic and Georgian government started to take measures to contain the virus – imposed restrictions on the cross-border movement, instructed the business community to transfer employees to work from home etc. To enhance social distancing, the schools, restaurants, cinemas and sports activities have stayed suspended throughout 2020.

Following the above-mentioned restrictions starting from March 2020, Hotels temporarily ceased their operations, which were resumed later in June 2020 and have continued to operate since then. Slow-down of mobility due to COVID-19 and ensuing reduction in Hotel operations have resulted in significantly reduced revenue in 2020 compared with the prior year.

During the first half of 2021, the Government of Georgia (GoG) started to gradually lift major restrictions imposed due to COVID-19 pandemic. Distribution of vaccines that demonstrate an ability to provide a high degree of immunity from COVID-19 provides positive outlook on future prospects of economy and business environment both in Georgia and around the world. As a result of economic recovery, in 2021 the Company was able to significantly increase revenues quarter-on-quarter. Average occupancy rates have increased from 13%-25% in 2020 to 42%-55% (projected) in 2021 and it is anticipated that occupancy rates will increase to 72-75% throughout 2021-2025.

The GoG took several measures in response to COVID-19 pandemic to support the businesses affected and the country's economy in general. In particular, in May 2020 the Parliament of Georgia enacted an exemption for the 2019 property tax for the businesses engaged in the hospitality sector. Furthermore, the GoG enacted the changes in Tax Code of Georgia, per Document No. 83, dated January 5, 2021, published on 28 December 2020, the entities operating in hospitality sector were also exempted from property tax related to 2020. The impact of government assistance is disclosed in Note 6.

Management expects that the Company will gradually recover and that COVID-19 will not cause significant risks and uncertainties in the foreseeable future. Management has prepared cash flow forecasts for a period of at least 12 months from the date of approval of these financial statements, which indicate that, taking account of reasonably possible downsides, the Company will have sufficient funds to meet its liabilities as they fall due for that period (see also note 2 (b)).

23. Subsequent events

(a) Waiver on repayment of DFC (former OPIC) loans and borrowings due in 2021

The Company negotiated new terms for the repayment of the loans and borrowings and is on the final stage of obtaining the temporary waiver with DFC (see also Note 2). The terms of the waiver stipulate deferral of principal and interest repayments under the current loan facilities for a period of one year. Furthermore, DFC has permitted the Company to use a debt service reserve account (which cannot be used for any purpose, other than repayment of the loan to DFC) to finance the Company's working capital.

24. Significant accounting policies

The accounting policies set out below have been applied consistently to all periods presented in these financial statements.

Set out below is an index of the significant accounting policies, the details of which are available on the pages that follow:

(a) Revenue 27
(b) Finance income and costs 28
(c) Foreign currency transactions 28
(d) Employee benefits 29
(e) Income tax 29
(f) Equity 29
(g) Property and equipment 30
(h) Investment property 31
(i) Intangible assets 31
(j) Financial instruments 32
(k) Impairment 35
(l) Leases 38
(m) Government grants 38

(a) Revenue

(i) Revenue from contracts with customers

The Company recognises revenue when it transfers control over a good or service to a customer.

Room revenue - Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on completed guest nights in the hotel.

Food and beverage revenue - Revenue is recognised at a point in time when the goods have been accepted by customers. The Company recognizes revenue when it transfers control at a point in time for the sale of goods and over time for the provision of services, however services are provided in an insignificantly short period of time. Revenues are recognized in contractual consideration, net of value added tax charged to customers.

Other revenue - Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on the services completed, however services are provided in an insignificantly short period of time. Revenues are recognized in contractual consideration, net of value added tax charged to customers.

(ii) Revenue from rent

Rental income from investment property is recognized in the income statement on a straight-line basis over the term of the lease. Lease incentives granted are recognized as an integral part of the total rental income, over the term of the lease.

(b) Finance income and costs

The Company's finance income and finance costs include:

- interest income;
- interest expense;
- the foreign currency gain or loss on financial assets and financial liabilities;

Interest income or expense is recognised using the effective interest method.

The 'effective interest rate' is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument to:

- the gross carrying amount of the financial asset; or
- the amortised cost of the financial liability.

In calculating interest income and expense, the effective interest rate is applied to the gross carrying amount of the asset (when the asset is not credit-impaired) or to the amortised cost of the liability. However, for financial assets that have become credit-impaired subsequent to initial recognition, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the amortised cost of the financial asset. If the asset is no longer credit-impaired, then the calculation of interest income reverts to the gross basis.

Foreign currency gains and losses are reported on a net basis as either finance income or finance cost depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

(c) Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to the respective functional currencies of Company entities at exchange rates at the dates of the transactions.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are translated to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortised cost in the functional currency at the beginning of the period, adjusted for effective interest and payments during the period, and the amortised cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the reporting period.

Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies that are measured at fair value are translated to the functional currency at the exchange rate at the date that the fair value was determined. Non-monetary items in a foreign currency that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Foreign currency differences are generally recognised in profit or loss.

(d) Employee benefits

Short-term employee benefit obligations are measured on an undiscounted basis and are expensed as the related service is provided. A liability is recognised for the amount expected to be paid under short-term cash bonus or profit-sharing plans if the Company has a present legal or constructive obligation to pay this amount as a result of past service provided by the employee, and the obligation can be estimated reliably.

(e) Income tax

Income tax expense comprises current tax.

(i) Current tax

Current tax comprises the expected tax payable or receivable on the taxable income or loss for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date, and any adjustment to tax payable in respect of previous years. Current tax payable also includes any tax liability arising from dividends.

On 13 May 2016 the Parliament of Georgia passed the bill on corporate income tax reform (also known as the Estonian model of corporate taxation), which mainly moves the moment of taxation from when taxable profits are earned to when they are distributed. The law has entered into force in 2016 and is effective for tax periods starting after 1 January 2017 for all entities except for financial institutions (such as banks, insurance companies, microfinance organizations, pawnshops), for which the law will become effective from 1 January 2023.

The new system of corporate income taxation does not imply exemption from Corporate Income Tax (CIT), rather CIT taxation is shifted from the moment of earning the profits to the moment of their distribution; i.e. the main tax object is distributed earnings. The Tax Code of Georgia defines Distributed Earnings (DE) to mean profit distributed to shareholders as a dividend. However some other transactions are also considered as DE, for example non-arm's length cross-border transactions with related parties and/or with persons exempted from tax are also considered as DE for CIT purposes. In addition, the tax object includes expenses or other payments not related to the entity's economic activities, free of charge supply and over-limit representative expenses.

Tax reimbursement is available for the current tax paid on the undistributed earnings in the years 2008-2016, if those earnings are distributed in 2019 or further years.

The corporate income tax arising from the payment of dividends is accounted for as an expense in the period when dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid.

(f) Equity

(i) Charter capital

Charter capital is classified as equity.

(ii) Additional paid-in capital

Nominal amounts of contributions made by the Company's shareholders, for which no shareholders' decision is available to transfer the contributions into the Company's charter capital, is presented as additional paid in capital.

The difference between the nominal amount of registered charter capital and fair value of the assets contributed to the Company are recognised in the additional paid in capital.

Non-cash owner contributions are recognised at fair value of the assets contributed at the date of the contribution.

(g) Property and equipment

(i) Recognition and measurement

Items of property and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for their intended use, the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located, and capitalised borrowing costs. Purchased software that is integral to the functionality of the related equipment is capitalised as part of that equipment.

If significant parts of an item of property and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property and equipment.

Any gain or loss on disposal of an item of property and equipment is determined by comparing the proceeds from disposal with the carrying amount of property and equipment and is recognised net within other income/other expenses in profit or loss.

(ii) Subsequent expenditure

The cost of replacing a component of an item of property and equipment is recognised in the carrying amount of the item if it is probable that the future economic benefits embodied within the component will flow to the Company, and its cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced component is derecognised. The costs of the day-to-day servicing of property and equipment are recognised in profit or loss as incurred.

(iii) Depreciation

Items of property and equipment are depreciated from the date that they are installed and are ready for use, or in respect of internally constructed assets, from the date that the asset is completed and ready for use. Depreciation is based on the cost of an asset less its estimated residual value.

Depreciation is generally recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of an item of property and equipment, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset.

The estimated useful lives of significant items of property and equipment for the current and comparative periods are as follows:

– Buildings	40 years
– Furniture and equipment	5-10 years
– Other equipment	5-10 years

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each reporting date and adjusted if appropriate.

(h) Investment property

Investment properties are properties that are held either to earn rental income or for capital appreciation, or both, but not for sale in the ordinary course of business, use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes.

(i) Recognition and measurement

Investment property is measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Land is measured at cost less impairment losses.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for their intended use, the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located, and capitalised borrowing costs. Borrowing costs related to the acquisition or construction of qualifying assets are capitalised.

If significant parts of an item of investment property have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of investment property.

Any gain or loss on disposal of an item of investment property is determined by comparing the proceeds from disposal with the carrying amount of investment property and is recognised net within other income/other expenses in profit or loss.

(ii) Subsequent expenditure

The cost of replacing a part of an item of investment property is recognised in the carrying amount of the item if it is probable that the future economic benefits embodied within the component will flow to the Company, and its cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced component is derecognised. The costs of the day-to-day servicing of investment property are recognised in profit or loss as incurred.

(iii) Depreciation

Depreciation is based on the cost of an asset less its estimated residual value. Significant components of individual assets are assessed and if a component has a useful life that is different from the remainder of that asset, that component is depreciated separately.

Depreciation is generally recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of an item of investment property, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset. Land is not depreciated

The estimated useful lives for the current and comparative periods are as follows:

– Buildings	40 years

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each reporting date and adjusted if appropriate.

(i) Intangible assets

(i) Intangible assets

Other intangible assets that are acquired by the Company, which have finite useful lives, are measured at cost less accumulated amortisation and accumulated impairment losses.

(ii) Subsequent expenditure

Subsequent expenditure is capitalised only when it increases the future economic benefits embodied in the specific asset to which it relates. All other expenditure, including expenditure on internally generated goodwill and brands, is recognised in the profit or loss as incurred.

(iii) Amortisation

Amortisation is based on the cost of the asset less its estimated residual value.

Amortisation is generally recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of intangible assets from the date that they are available for use since this most closely reflects the expected pattern of consumption of future economic benefits embodied in the asset.

Amortisation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year end and adjusted if appropriate.

(j) Financial instruments

(i) Recognition and initial measurement

Trade receivables and debt securities issued are initially recognised when they are originated. All other financial assets and financial liabilities are initially recognised when the Compnay becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

A financial asset (unless it is a trade receivable without a significant financing component) or financial liability is initially measured at fair value plus, for an item not at FVTPL, transaction costs that are directly attributable to its acquisition or issue. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price.

(ii) Classification and subsequent measurement

Financial assets

On initial recognition, a financial asset is classified as measured at: amortised cost; FVOCI – debt investment; FVOCI – equity investment; or FVTPL.

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition unless the Company changes its business model for managing financial assets, in which case all affected financial assets are reclassified on the first day of the first reporting period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortised cost if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is to hold assets to collect contractual cash flows; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

A debt investment is measured at FVOCI if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

All financial assets not classified as measured at amortised cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL.

Financial liabilities – Classification, subsequent measurement and gains and losses

Financial liabilities are classified as measured at amortised cost or FVTPL. A financial liability is classified as at FVTPL if it is classified as held-for-trading, it is a derivative or it is designated as such on initial recognition. Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value and net gains and losses, including any interest expense, are recognised in profit or loss. Other financial liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method. Interest expense and foreign exchange gains and losses are recognised in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is also recognised in profit or loss.

(iii) Modification of financial assets and financial liabilities

Financial assets

If the terms of a financial asset are modified, the Company evaluates whether the cash flows of the modified asset are substantially different. If the cash flows are substantially different (referred to as 'substantial modification'), then the contractual rights to cash flows from the original financial asset are deemed to have expired. In this case, the original financial asset is derecognised and a new financial asset is recognised at fair value.

The Company performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial, i.e. whether the cash flows of the original financial asset and the modified or replaced financial asset are substantially different. The Company assesses whether the modification is substantial based on quantitative and qualitative factors in the following order: qualitative factors, quantitative factors, combined effect of qualitative and quantitative factors. If the cash flows are substantially different, then the contractual rights to cash flows from the original financial asset deemed to have expired. In making this evaluation the Company analogizes to the guidance on the derecognition of financial liabilities.

The Company concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial asset;
- change in collateral or other credit enhancement;
- change of terms of financial asset that lead to non-compliance with SPPI criterion .

If the cash flows of the modified asset carried at amortised cost are not substantially different, then the modification does not result in derecognition of the financial asset. In this case, the Company recalculates the gross carrying amount of the financial asset and recognises the amount arising from adjusting the gross carrying amount as a modification gain or loss in profit or loss. The gross carrying amount of the financial asset is recalculated as the present value of the renegotiated or modified contractual cash flows that are discounted at the financial asset's original effective interest rate. Any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the modified financial asset and are amortised over the remaining term of the modified financial asset.

Financial liabilities

The Company derecognises a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different. In this case, a new financial liability based on the modified terms is recognised at fair value. The difference between the carrying amount of the financial liability extinguished and the new financial liability with modified terms is recognised in profit or loss.

If a modification (or exchange) does not result in the derecognition of the financial liability the Company applies accounting policy consistent with the requirements for adjusting the gross carrying amount of a financial asset when a modification does not result in the derecognition of the financial asset, i.e. the Company p recognises any adjustment to the amortised cost of the financial liability arising from such a modification (or exchange) in profit or loss at the date of the modification (or exchange).

Changes in cash flows on existing financial liabilities are not considered as modification, if they result from existing contractual terms, e.g. changes in fixed interest rates initiated by banks due to changes in the CBR key rate, if the loan contract entitles banks to do so and the Company have an option to either accept the revised rate or redeem the loan at par without penalty. The Company treats the modification of an interest rate to a current market rate using the guidance on floating-rate financial instruments. This means that the effective interest rate is adjusted prospectively.

Company performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial considering qualitative factors, quantitative factors and combined effect of qualitative and quantitative factors. The Company concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial liability;
- change in collateral or other credit enhancement;
- inclusion of conversion option;
- change in the subordination of the financial liability.

For the quantitative assessment the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective interest rate, is at least 10 per cent different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If an exchange of debt instruments or modification of terms is accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred are recognised as part of the gain or loss on the extinguishment. If the exchange or modification is not accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the liability and are amortised over the remaining term of the modified liability.

(iv) Derecognition

Financial assets

The Company derecognises a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred or in which the Company neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and it does not retain control of the financial asset.

The Company enters into transactions whereby it transfers assets recognised in its statement of financial position, but retains either all or substantially all of the risks and rewards of the transferred assets. In these cases, the transferred assets are not derecognised.

Financial liabilities

The Company derecognises a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire. The Company also derecognises a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different, in which case a new financial liability based on the modified terms is recognised at fair value.

On derecognition of a financial liability, the difference between the carrying amount extinguished and the consideration paid (including any non-cash assets transferred or liabilities assumed) is recognised in profit or loss.

(v) Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Company currently has a legally enforceable right to set off the amounts and it intends either to settle them on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

Loans and receivables

Loans and receivables are a category of financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. Such assets are recognised initially at fair value plus any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition loans and receivables are measured at amortised cost using the effective interest method, less any impairment losses.

Restricted cash

Restricted cash balances are current accounts and term deposits held at banks that are restricted, mainly as a result of loan agreement requirements which impose an obligation on the Company to maintain a certain amount on a separate debt service account.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash balances, call deposits and highly liquid investments with maturities of three months or less from the acquisition date that are subject to insignificant risk of changes in their fair value.

(k) Impairment

(i) Non-derivative financial assets

Financial instruments

The Company recognises loss allowances for ECLs on:

- financial assets measured at amortised cost;
- debt investments measured at FVOCI; and

The Company measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECLs, except for the following, which are measured at 12-month ECLs:

- debt securities that are determined to have low credit risk at the reporting date; and
- other debt securities and bank balances for which credit risk (i.e. the risk of default occurring over the expected life of the financial instrument) has not increased significantly since initial recognition.

Loss allowances for trade receivables and loans receivable are always measured at an amount equal to lifetime ECLs.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Company considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Company's historical experience and informed credit assessment and including forward-looking information.

The Company assumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly if it is more than 30 days past due.

The Company considers a financial asset to be in default when:

- the borrower is unlikely to pay its credit obligations to the Company in full, without recourse by the Company to actions such as realising security (if any is held); or
- the financial asset is more than 90 days past due.

The Company considers a debt security to have low credit risk when its credit risk rating is equivalent to the globally understood definition of 'investment grade'

Lifetime ECLs are the ECLs that result from all possible default events over the expected life of a financial instrument.

12-month ECLs are the portion of ECLs that result from default events that are possible within the 12 months after the reporting date (or a shorter period if the expected life of the instrument is less than 12 months).

The maximum period considered when estimating ECLs is the maximum contractual period over which the Company is exposed to credit risk.

Measurement of ECLs

ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of all cash shortfalls (i.e. the difference between the cash flows due to the entity in accordance with the contract and the cash flows that the Company expects to receive).

ECLs are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Company assesses whether financial assets carried at amortised cost and debt securities at FVOCI are credit impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

Evidence that a financial asset is credit-impaired includes the following observable data:

- significant financial difficulty of the borrower or issuer;
- a breach of contract such as a default or being more than 90 days past due;
- the restructuring of a loan or advance by the Company on terms that the Company would not consider otherwise;
- it is probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganisation; or
- the disappearance of an active market for a security because of financial difficulties.

Presentation of allowance for ECL in the statement of financial position

Loss allowances for financial assets measured at amortised cost are deducted from the gross carrying amount of the assets.

For debt securities at FVOCI, the loss allowance is charged to profit or loss and is recognised in OCI.

Write-off

The gross carrying amount of a financial asset is written off when the Company has no reasonable expectations of recovering a financial asset in its entirety or a portion thereof. For individual customers, the Company has a policy of writing off the gross carrying amount when the financial asset is 180 days past due based on historical experience of recoveries of similar assets. For corporate customers, the Company individually makes an assessment with respect to the timing and amount of write-off based on whether there is a reasonable expectation of recovery. The Company expects no significant recovery from the amount written off. However, financial assets that are written off could still be subject to enforcement activities in order to comply with the Company's procedures for recovery of amounts due.

(ii) Non-financial assets

The carrying amounts of the Company's non-financial assets, other than [investment property,] inventories, are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated. For goodwill and intangible assets that have indefinite lives or that are not yet available for use, the recoverable amount is estimated each year at the same time.

For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or CGU. Subject to an operating segment ceiling test, for the purposes of goodwill impairment testing, CGUs to which goodwill has been allocated are aggregated so that the level at which impairment testing is performed reflects the lowest level at which goodwill is monitored for internal reporting purposes. Goodwill acquired in a business combination is allocated to groups of CGUs that are expected to benefit from the synergies of the combination.

The Company's corporate assets do not generate separate cash inflows and are utilised by more than one CGU. Corporate assets are allocated to CGUs on a reasonable and consistent basis and tested for impairment as part of the testing of the CGU to which the corporate asset is allocated.

The recoverable amount of an asset or CGU is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset or CGU.

An impairment loss is recognised if the carrying amount of an asset or its related cash-generating unit (CGU) exceeds its estimated recoverable amount.

Impairment losses are recognised in profit or loss. Impairment losses recognised in respect of CGUs are allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the CGU (group of CGUs), and then to reduce the carrying amounts of the other assets in the CGU (group of CGUs) on a pro rata basis.

An impairment loss in respect of goodwill is not reversed. In respect of other assets, impairment losses recognised in prior periods are assessed at each reporting date for any indications that the loss has decreased or no longer exists. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortisation, if no impairment loss had been recognised.

(l) Leases

At inception of a contract, the Company assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Company uses the definition of a lease in IFRS 16.

As a lessor

At inception or on modification of a contract that contains a lease component, the Company allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.

When the Company acts as a lessor, it determines at lease inception whether each lease is a finance lease or an operating lease.

To classify each lease, the Company makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the Company considers certain indicators such as whether the lease is for the major part of the economic life of the asset.

If an arrangement contains lease and non-lease components, then the Company applies IFRS 15 to allocate the consideration in the contract.

The Company recognises lease payments received under operating leases as income on a straight-line basis over the lease term as part of 'other revenue'.

(m) Government grants

Government grants are recognised when there is reasonable assurance that: (a) the entity will comply with the conditions attaching to them; and (b) the grants will be received.

The Company applies a net approach to accounting for government assistance.

25. New standards and interpretations not yet adopted

A number of new standards are effective for annual periods beginning after 1 January 2020 and earlier application is permitted; however, the Company has not early adopted the new or amended standards in preparing these financial statements.

The following amended standards and interpretations are not expected to have a significant impact on the Company's financial statements.

- *COVID-19-Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16).*
- *Onerous Contracts – Cost of Fulfilling a Contract (Amendments to IAS 37)*
- *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 (Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16)*
- *Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use (Amendments to IAS 16).*
- *Reference to Conceptual Framework (Amendments to IFRS 3);*
- *Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1)*
- *IFRS 17 Insurance Contracts and amendments to IFRS 17 Insurance Contracts.*

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“

2020 წლის
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10

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

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროების" მფლობელებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს "ჯი-ემ-თი სასტუმროების" (შემდგომში „კომპანია") ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას მითითებული თარიღისთვის დასრულებული წლისთვის, და მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებსა და სხვა ახსნა-განმარტებითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მისი ფინანსური საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე". „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს" „პროფესიონალ ბუღალტერთა საერთაშორისო ეთიკის კოდექსის" (IESBA კოდექსი) შესაბამისად (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით), ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის საქართველოში არსებულ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, ჩვენ ვართ „კომპანიისგან" 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 მოსაზრება, ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს.

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

ჩვენ არ გავცემთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. მმართველობითი ანგარიშის გაცნობის შემდეგ და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს შედეგად, ჩვენ გამოვთქვამთ აზრს იმასთან დაკავშირებით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ყველა ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება „საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ".

შპს "KPMG Georgia", საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული კომპანია, KPMG-ის დამოუკიდებელი წევრი ფირმების გლობალური ორგანიზაციის წევრი ფირმა, რომელიც ერთიანდება გარანტიით შეზღუდულ კერძო ინგლისურ კომპანიაში KPMG International Limited.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ „კომპანიის“ ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, დამახინჯებას, ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა „კომპანიის“ შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს „კომპანიის“ უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას,

ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში ან, თუ ამგვარი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა, შესაძლოა აიძულოს „კომპანია“ შეწყვიტოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით;

– ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მეთვალყურეობაზე 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:

ვახტანგ კეჟერაძე

შპს "KPMG Georgia"
თბილისი, საქართველო
29 ოქტომბერი, 2021 წელი

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	38,185	43,365
საინვესტიციო ქონება	11	10,715	12,187
არამატერიალური აქტივები		65	88
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		10	10
გრძელვადიანი აქტივები		**48,975**	**55,650**
მარაგები		225	256
გაცემული სესხები	12	1,617	1,710
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	824	1,048
შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	-	2,769
ვადიანი ანაბრები	14	3,000	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	2,302	2,311
მიმდინარე აქტივები		**7,968**	**8,095**
სულ აქტივები		**56,943**	**63,745**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		8,686	8,686
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		60,655	60,655
კონვერტაციის რეზერვი		(704)	(3,160)
დაგროვილი ზარალი		(97,164)	(78,018)
სულ კაპიტალი	15	**(28,527)**	**(11,837)**
ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	16	75,658	70,976
გრძელვადიანი ვალდებულებები		**75,658**	**70,976**
სესხები და კრედიტები	16	8,288	3,032
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	1,216	1,222
მიღებული ავანსები		308	351
მიმდინარე ვალდებულებები		**9,812**	**4,605**
სულ ვალდებულებები		**85,470**	**75,581**
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		**56,943**	**63,745**

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-47 გვერდებზე.

'000 აშშ დოლარი	**შენიშვნა**	**2020**	**2019**
შემოსავალი	5	4,358	15,209
სხვა შემოსავალი	13	117	127
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(5,696)	(9,991)
მთლიანი შედეგი		**(1,221)**	**5,345**
ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(2,234)	(4,246)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		**(3,455)**	**1,099**
ფინანსური შემოსავალი	9	143	148
ფინანსური ხარჯები	9	(15,834)	(10,832)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		**(15,691)**	**(10,684)**
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(19,146)**	**(9,585)**
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		**(19,146)**	**(9,585)**
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში			
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობები		2,456	327
სხვა სრული შემოსავალი		**2,456**	**327**
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში		**(16,690)**	**(9,258)**

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 29 ოქტომბერი და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

გიორგი თავაძე
გენერალური დირექტორი

ჯანო ჯიქია
ფინანსური დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-47 გვერდებზე.

'000 აშშ დოლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	კონვერტაციის რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	8,686	60,655	(68,433)	(3,487)	(2,579)
სულ სრული ზარალი					
წლის ზარალი	-	-	(9,585)	-	(9,585)
სხვა სრული შემოსავალი					
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობები	-	-	-	327	327
სულ სხვა სრული შემოსავალი	**-**	**-**	**-**	**327**	**327**
სულ სრული (ზარალი)/შემოსავალი წლის განმავლობაში	**-**	**-**	**(9,585)**	**327**	**(9,258)**
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**8,686**	**60,655**	**(78,018)**	**(3,160)**	**(11,837)**
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	8,686	60,655	(78,018)	(3,160)	(11,837)
სულ სრული ზარალი					
წლის ზარალი	-	-	(19,146)	-	(19,146)
სხვა სრული შემოსავალი					
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობები	-	-	-	2,456	2,456
სულ სხვა სრული (ზარალი)/შემოსავალი	**-**	**-**	**-**	2,456	2,456
სულ სრული (ზარალი) /შემოსავალი წლის განმავლობაში	**-**	**-**	**(19,146)**	**2,456**	**(16,690)**
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	**8,686**	**60,655**	**(97,164)**	**(704)**	**(28,527)**

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-47 გვერდებზე.

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(19,146)	(9,585)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	10,11	2,878	2,388
გაუფასურების ზარალი ფინანსურ აქტივებზე	18 (ბ)	210	46
წმინდა ფინანსური ხარჯები	9	15,691	10,684
		(367)	**3,533**
ცვლილებები:			
მარაგებში		31	26
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		197	2,980
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		10	(527)
მიღებულ ავანსებში		(43)	(76)
ფულადი ნაკადები (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობებში)/საოპერაციო საქმიანობებიდან/მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე		**(172)**	**5,936**
გადახდილი პროცენტი		-	(2,389)
საოპერაციო საქმიანობიდან (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(172)**	**3,547**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
მიღებული პროცენტი		23	35
ვადიანი ანაბრების განთავსება		(3,000)	-
შეზღუდული ფულადი სახსრებიდან მიღებული შემოსულობები		2,769	1,227
საინვესტიციო ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა		(2,889)	(8,129)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(3,097)**	**(6,867)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
შემოსულობები სესხები და კრედიტებიდან	16 (ბ)	3,500	4,966
სესხების დაფარვა	16 (ბ)	(500)	(4,010)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობებიდან		**3,000**	**956**
წმინდა კლება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		**(269)**	**(2,364)**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		2,311	5,239
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		260	(564)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	14	**2,302**	**2,311**

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-47 გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად, მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი 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 ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

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

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

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

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

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქციების 20% ეკუთვნის შპს ჯი-ემ-თი უძრავ ქონებას, იგივე ჯგუფის შვილობილ კომპანიას, ხოლო კომპანიის 80% ეკუთვნის Hotel Tbilisi Holding Company- ს (შემდგომში, "HTHC", "მშობელი კომპანია").

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

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

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

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

(b) უწყვეტი ფუნქციონირება

მიუხედავად განმეორებითი ზარალებისა და არსებული COVID 19-ის სიტუაციისა (იხილეთ ასევე შენიშვნა 23), ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით, რომელიც კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაბამისი, შემდეგი მიზეზების გამო.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ სასტუმროს საქმიანობამ უკვე დაიწყო აღდგენა და მოსალოდნელია, რომ გაიზრდება ეტაპობრივად და რომ 2021 წელს კომპანიამ წარმატებით აწარმოა მოლაპარაკებები "U.S. International Development Finance"-თან (“DFC”, ყოფილი "OPIC") 2021 წლისთვის, მიმდინარე საკრედიტო ხაზის ფარგლებში ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდების გადავადების თაობაზე, მთლიანი გადახდით - 3,032 ათასი აშშ დოლარი (იხილეთ შენიშვნა 16).

DFC -მ უფლება მისცა კომპანიას საბრუნავი კაპიტალის მიზნებისთვის გამოეყენებინა სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში (რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი მიზნისთვის, გარდა DFC-ს მიმართ არსებული სესხის დასაფარად) (იხილეთ შენიშვნა 23).

ამ და სხვა დაშვებების საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანიას 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 ეროვნულ ვალუტას ლარი წარმოადგენს, რომელიც ასევე კომპანიის სამუშაო ვალუტაა.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია აშშ დოლარში, რადგან ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ამ ვალუტაში ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა უფრო მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისათვის.

კომპანიის აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირებულია ლარიდან აშშ დოლარში წლის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით. საწესდებო კაპიტალი და დამატებით გადახდილი კაპიტალი წარმოდგენილია მათი ისტორიული ღირებულებით აშშ დოლარში. შემოსავლები და ხარჯები კონვერტირებულია აშშ დოლარში წლიური საშუალო შეწონილი გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

შედეგად მიღებული კონვერტაციის სხვაობა აღრიცხულია პირდაპირ სხვა სრულ შემოსავალში უცხოური ვალუტის კონვერტაციის რეზერვში. კონვერტაციის მიზნებისთვის გამოყენებულ იქნა შემდეგი გაცვლითი კურსები:

- 2020 წლის 31 დეკემბერს — 3.2766 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის;
- საშუალო გაცვლითი კურსი 2020 წლისთვის — 3.1097 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის;
- 2019 წლის 31 დეკემბერს — 2.8677 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის;
- საშუალო გაცვლითი კურსი 2019 წლისთვის — 2.8192 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის;

საქართველოს გარეთ ლარი არ არის ხშირად კონვერტირებადი ვალუტა, შესაბამისად ლარის აშშ დოლარში კონვერტირება არ უნდა იქნას აღქმული, რომ ლარში დენომინირებული თანხა იყო, შესაძლოა იყოს ან მომავალში იქნება კონვერტირებული აშშ დოლარში წარმოდგენილი გაცვლითი კურსით, ან ნებისმიერი სხვა გაცვლითი კურსით.

აშშ დოლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი 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 დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული გაურკვევლობების შესახებ, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების არსებითი ცვლილებების გამოწვევის მნიშვნელოვან რისკს ატარებენ, განხილულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 10 (ბ) - ძირითადი საშუალებების გაუფასურებაზე ტესტირება: ანაზღაურებად ოდენობებთან დაკავშირებული ძირითადი დაშვებები.

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

- შენიშვნა 2(ბ) - უწყვეტი ფუნქციონირება: არსებობს თუ არა არსებითი გაურკვევლობა, რომელმაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ; და
- შენიშვნა 5 - შემოსავალი: განსაზღვრა იმისა შეიცავს თუ არა Mariott Hotels International B.V.-სთან დადებული სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებები იჯარას;

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, კომპანია შეძლებისდაგვარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულება ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიებში გამოყენებული ინფორმაციის საფუძველზე:

- *დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივებისა 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.

„კომპანია“ აღიარებს მოძრაობას სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონეებს შორის იმ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, რომლის დროსაც წარმოიშვება ცვლილება.

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

- შენიშვნა 11 (ბ) - საინვესტიციო ქონება; და
- შენიშვნა 18 (ა) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი

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

'000 აშშ დოლარი	2020	2019
სასტუმროების ოპერაციები		
ოთახები	2,171	11,085
საკვები და სასმელი	521	1,960
სხვა	299	789
ბიზნეს ცენტრების ოპერაციები		
მომსახურების საფასური	110	128
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**3,101**	**13,962**
ბიზნეს ცენტრებიდან და სხვა საოფისე ფართიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი	**1,257**	**1,247**
	4,358	**15,209**

ხელმძღვანელობის მსჯელობის შედეგად სასტუმროების მმართველთან დადებული გარიგება (Marriott Hotels International B.V.) წარმოადგენს სასტუმროების მმართველის (რომელიც კომპანიის აგენტის უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედებს) მიერ გაწეულ მმართველობით მომსახურებას და არა იჯარას. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ სასტუმროს საქმიანობის საოპერაციო და ბიზნეს რისკებს საბოლოოდ კომპანია გასწევს, რადგან კომპანიის მიერ გამომუშავებულ შემოსავლებზე დიდი გავლენა აქვს სასტუმროების საქმიანობას. აღნიშნულს ასევე მხარს უჭერს ის ფაქტი, რომ სასტუმროების მმართველს არ აქვს სასტუმროების მიწისა და შენობების გამოყენებიდან მიღებული არსებითად ყველა ეკონომიკური სარგებლის მიღების უფლება.

(i) საიჯარო გადახდების დაფარვის ვადის ანალიზი

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია საიჯარო გადახდების დაფარვის ვადის ანალიზი, სადაც წარმოდგენილია საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ მისაღები არადისკონტირებული საიჯარო გადახდები.

'000 აშშ დოლარი	**2020**	**2019**
1 წელზე ნაკლები	1,285	1,393
1-დან 2-წლამდე	887	1,048
2-დან 3-წლამდე	447	818
3-დან 4-წლამდე	148	446
4-დან 5-წლამდე	27	182
1-დან 5-წლამდე	-	194
	2,795	**4,082**

6. ქონების საოპერაციო ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	**2020**	**2019**
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,851	2,388
ხელფასების და სასტუმროს ოპერირების ხარჯები	1,621	3,708
დამატებითი ხარჯები	810	2,231
კომუნალური და კომუნიკაციის ხარჯები	447	798
ქონების გადასახადები და მოსაკრებლები*	(302)	394
ქონების დაზღვევა	48	404
სხვა ხარჯები	220	68
	5,696	**9,991**

** 2020 წელს, საქართველოს მთავრობის მიერ სასტუმროების სექტორში შემოღებული მხარდაჭერის ზომების ფარგლებში (იხ. შენიშვნა 22), კომპანია გათავისუფლდა 2020 და 2019 წლებზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. იმის გათვალისწინებით, რომ 2019 წლის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებასთან დაკავშირებული ცვლილებები კანონმდებლობაში 2020 წლის ივლისში იქნა შეტანილი, კომპანიამ აღიარა ქონების გადასახადის ხარჯი და შესაბამისი ვალდებულება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში. შესაბამისად, 2020 წელს, კომპანიამ განახორციელა 2019 წლისთვის აღიარებული ქონების გადასახადის აღდგენა 354 ათასი დოლარის ოდენობით შესაბამისი შემოსავლის აღიარებით, რომელიც სხვა შემოსავალშია შეტანილი. 385 ათასი დოლარის ოდენობით 2020 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადი წარმოდგენილია წმინდად შესაბამისი სამთავრობო საგრანტო შემოსავლით (იხ. შენიშვნა 24 (m)).

7. ადმინისტრაციული ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2020	2019
ანაზღაურება და ხელფასები	1,226	1,933
კომუნალური და კომუნიკაციის ხარჯები	221	216
საკონსულტაციო ხარჯები	151	1,203
დაზღვევა	43	54
წარმომადგენლობითი ხარჯები	13	46
ქველმოქმედება და სპონსორობა	8	120
მივლინების ხარჯები	6	140
სხვა	566	534
	2,234	**4,246**

საკონსულტაციო ხარჯი მოიცავს კომპანიის წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორული მომსახურებისთვის და სხვა პროფესიული მომსახურებისთვის გადახდილ ანაზღაურებას. 2020 წლის განმავლობაში 41 ათასი აშშ დოლარი (2019: 50 ათასი აშშ დოლარი) აღიარდა ხარჯად აუდიტთან დაკავშირებულ მომსახურებასთან მიმართებაში.

8. პერსონალის ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2020	2019
ხელფასები და ანაზღაურება - სასტუმროები	1,250	2,546
ხელფასები და ანაზღაურება -ბიზნეს ცენტრი და სათავო ოფისი	1,226	1,933
	2,476	**4,479**

9. წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2020	2019
აღიარებული მოგებაში ან ზარალში		
საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით:		
– საბანკო ანაბრებზე	23	24
– გაცემულ სესხებზე	120	124
ფინანსური შემოსავალი	**143**	**148**
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით:	(7,073)	(6,541)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი	(8,761)	(4,291)
ფინანსური ხარჯები	**(15,834)**	**(10,832)**
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	**(15,691)**	**(10,684)**

10. ძირითადი საშუალებები

000 აშშ დოლარი	მიწა	შენობა-ნაგებობები	დაუსრულებელი მშენებლობა	ავეჯი და აღჭურვილობა	სხვა აღჭურვილობა	სულ
თვითღირებულება						
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	2,611	58,747	-	6,072	4,823	72,253
შესყიდვები	-	139	3,500	392	3,748	7,779
გასვლები / ჩამოწერები	-	-	-	(223)	(448)	(671)
გადაცემები	-	3,500	(3,500)	2,165	(2,165)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(174)	(3,977)	-	(444)	(343)	(4,938)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**2,437**	**58,409**	-	**7,962**	**5,615**	**74,423**
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	2,437	58,409	-	7,962	5,615	74,423
შესყიდვები	-	518	1,440	339	521	2,818
გადაცემები	-	1,402	(1,440)	15	23	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(304)	(7,388)	-	(1,011)	(729)	(9,432)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	**2,133**	**52,941**	**-**	**7,305**	**5,430**	**67,809**
ცვეთა						
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	-	(22,121)	-	(5,410)	(4,245)	(31,776)
წლის ცვეთა	-	(1,314)	-	(406)	(382)	(2,102)
გასვლები	-	-	-	223	448	671
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	-	1,496	-	365	288	2,149
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	-	**(21,939)**	-	**(5,228)**	**(3,891)**	**(31,058)**
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	-	(21,939)	-	(5,228)	(3,891)	(31,058)
წლის ცვეთა	-	(1,231)	-	(760)	(577)	(2,568)
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	-	2,800	-	686	516	4,002
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(20,370)	-	(5,302)	(3,952)	(29,624)
საბალანსო ღირებულებები						
2018 წლის 31 დეკემბერს	2,611	36,626	-	662	578	40,477
2019 წლის 31 დეკემბერს	2,437	36,470	-	2,734	1,724	43,365
2020 წლის 31 დეკემბერს	**2,133**	**32,571**	-	**2,003**	**1,478**	**38,185**

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც ჯერ კიდევ გამოიყენება კომპანიის მიერ, 7,191 ათას აშშ დოლარს შეადგენს (2019: 7,093 ათასი აშშ დოლარი).

2020-2019 წელს განხორციელებული შესყიდვები უკავშირდება თბილისი მერიოტის სასტუმროს ძირითადი განახლებისა (ახალი ავეჯი და აღჭურვილობა) და მოდერნიზაციის სამუშაოებს, რომლებიც 2018 წლის დეკემბერში დაიწყო და 2020 წელს დასრულდა. აღნიშნული განახლების პროექტის მიზნებისთვის კომპანიამ OPIC-ისგან მოიპოვა დამატებითი სესხი მხოლოდ განახლების პროექტის მიზნებისთვის („განახლების სესხი“), განახლების სესხის შესახებ დეტალები წარმოდგენილია შენიშვნაში 16.

2020 წლის შესყიდვები მოიცავს 266 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით კაპიტალიზირებულ სასესხო ხარჯს (2019: 67 ათასი აშშ დოლარი), კაპიტალიზაციის განაკვეთით 5% (2019: 5 %).

(a) უზრუნველყოფა

კომპანიის ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია DFC-ისა (ყოფილი OPIC) და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების ფარგლებში. გირაოს დეტალები წარმოდგენილია 16-ე შენიშვნაში.

(b) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების გაუფასურებაზე ტესტირება

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანია აფასებს არსებობს თუ არა რაიმე მინიშნება იმისა, რომ კომპანიის აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებაზე დაბლა არის ჩამოსული. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების იდენტიფიცირების მიზნებისთვის, ხელმძღვანელობამ დააჯგუფა აქტივების შესაბამისი კლასები მათი გამოყენების ხასიათის მიხედვით და გადაწყვიტა, რომ თითოეული ბრენდირებული სასტუმრო და ბიზნეს ცენტრის ოპერაციები წარმოადგენენ განცალკევებულ ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს, რომელიც არის შემდეგი:

- სასტუმრო მარიოტი;
- სასტუმრო ქორთიარდ მარიოტი;
- სასტუმრო მოქსი; და
- ბიზნეს ცენტრები.

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობამ გამოავლინა კონკრეტული შიდა და გარე ფაქტორები, რომლებიც სასტუმროებისთვის გაუფასურების ნიშნებად იქნა მიჩნეული და შესაბამისად, ჩაატარა გაუფასურებაზე დეტალური ტესტირება შესაბამის ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში. ანაზღაურებადი ღირებულებები განისაზღვრა გამოყენებითი ღირებულების გათვალისწინებით, დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების მიერ გენერირებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებების და გადინებების საფუძველზე. გამოყენებულ იქნა დისკონტირების 12.5%-იანი განაკვეთი. გაუფასურებაზე ტესტირების შედეგების მიხედვით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფის ძირითად საშუალებებზე გაუფასურების აღიარება არ არის აუცილებელი, რადგან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ანაზღაურებადი ღირებულებები მათ შესაბამის საბალანსო ღირებულებებზე მეტი იყო (2019 წლის 31 დეკემბერი: გაუფასურების ნიშნები არ ყოფილა გამოვლენილი).

2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, ბიზნეს ცენტრის საოპერაციო სეგმენტთან მიმართებაში შიდა და გარე გაუფასურების ნიშნები არ ყოფილა იდენტიფიცირებული.

11. საინვესტიციო ქონება

000 აშშ დოლარი	მიწა	შენობა-ნაგებობები	დაუსრულებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება				
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	4,170	10,738	-	14,908
შესყიდვები	-	-	537	537
გადაცემები	-	537	(537)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(278)	(725)	-	(1,003)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**3,892**	**10,550**	**-**	**14,442**
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	3,892	10,550	-	14,442
შესყიდვები	-	-	321	321
გადაცემები	-	321	(321)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(486)	(1,332)	-	(1,818)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	3,406	9,539	-	12,945
ცვეთა				
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	**(151)**	**(1,971)**	**-**	**(2,122)**
წლის ცვეთა	-	(279)	-	(279)
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	10	136	-	146
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**(141)**	**(2,114)**	**-**	**(2,255)**
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	(141)	(2,114)	-	(2,255)
წლის ცვეთა	-	(270)	-	(270)
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	18	277	-	295
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	(123)	(2,107)	**-**	(2,230)
საბალანსო ღირებულებები				
2018 წლის 31 დეკემბერს	4,019	8,767	-	12,786
2019 წლის 31 დეკემბერს	3,751	8,436	-	12,187
2020 წლის 31 დეკემბერს	**3,283**	**7,432**	**-**	**10,715**

(a) საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაცია

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს GMT Plaza-ს და GMT Plaza Moxy-ს, A კლასის ბიზნეს ცენტრებს, და ორ უძრავ ქონებას - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც 2014 წლის დეკემბერში, შპს „ჯი-ემ-თი უძრავი ქონების“ მიერ არის შემოტანილი კომპანიის კაპიტალში (იხ. შენიშვნა 15). ბიზნეს ცენტრებში ოფისების იჯარები როგორც წესი 1-დან 5-წლამდე თავდაპირველი ვადით გრძელდება, რესტორნების იჯარა ხუთწლიანია და არის არა-გაუქმებადი.

2020-2019 წლების განმავლობაში, გადაცემები დაუსრულებელი მშენებლობიდან წარმოადგენს კაფე Rigi-ს და რესტორანი Moxy-ს მშენებლობის დასრულებას, რომლებიც 2020 წელს და 2019 წლის მაისში გაიხსნა, შესაბამისად.

(b) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის ხელმძღვანელობამ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეაფასა. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, ბიზნეს ცენტრების საქმიანობის შედეგად მიღებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებების და გადინებების საფუძველზე.

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

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს დაშვებებთან ან შეფასებებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები, რომლებსაც გონივრულ ფარგლებში შეუძლიათ მომავალი ფინანსური წლის განმავლობაში გამოიწვიონ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების არსებითი კორექტირება.

(c) უზრუნველყოფა

კომპანიის საინვესტიციო ქონება დაგირავებულია DFC -ისა (ყოფილი OPIC) და დაკავშირებული მხარეების სესხების ფარგლებში. გირაოს დეტალები წარმოდგენილია 16-ე შენიშვნაში.

12. გაცემული სესხები

000 აშშ დოლარი	2020	2019
არაუზრუნველყოფილი სესხები არა-დაკავშირებული მხარის მიმართ	954	906
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარის მიმართ	920	864
გამოკლებული: გაუფასურების ზარალის რეზერვი გაცემული სესხებისთვის	(257)	(60)
სულ გაცემული სესხები	**1,617**	**1,710**

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წარმოდგენილია 18-ე შენიშვნაში.

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

სასესხო მოთხოვნების ვადები და პირობები იყო შემდეგი:

				2020		2019	
000 აშშ დოლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
სესხები შემდეგი მხარეებისგან:							
არაუზრუნველ-ყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარის მიმართ	აშშ დოლარი	10%	2021	784	784	818	818
არაუზრუნველ-ყოფილი სესხები არა-დაკავშირებული მხარის მიმართ	აშშ დოლარი	12%	2021	694	694	743	743
არაუზრუნველ-ყოფილი სესხები არა-დაკავშირებული მხარის მიმართ	ლარი	12%	2021	139	139	149	149
				1,617	**1,617**	**1,710**	**1,710**

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

000 აშშ დოლარი	2020	2019
სავაჭრო მოთხოვნები	353	581
სავაჭრო მოთხოვნების რეზერვი	(63)	(50)
	290	**531**
სამთავრობო გრანტის აქტივი* (შენიშვნა 6)	365	-
ავანსები მიმდინარე აქტივებისთვის	169	510
სხვა	-	7
	534	**517**
	824	**1,048**

* ოდენობა წარმოადგენს სამთავრობო გრანტის აქტივს, რომელიც 2020 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებას უკავშირდება.

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

14. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

(a) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

000 აშშ დოლარი	2020	2019
ნაღდი ფული სალაროში	4	12
ფულადი სახსრები ბანკში	2,298	2,299
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში	**2,302**	**2,311**

(b) შეზღუდული ფულადი სახსრები

000 აშშ დოლარი	2020	2019
სესხის მომსახურების რეზერვი *	-	2,769
	-	**2,769**

(c) ვადიანი ანაბარი

000 აშშ დოლარი	2020	2019
საბანკო ანაბარი**	3,000	-
	3,000	**-**

*DFC-სთან (ყოფილი OPIC) გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების პირობებთან შესაბამისობის მიზნით, კომპანიას უნდა ჰქონდეს სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში, რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი სხვა მიზნისათვის გარდა DFC-ისგან მიღებული სესხის დასაფარად.

2020 წლის 1 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, COVID-19 -ის მდგომარეობის გამო, DFC-მ უფლება მისცა კომპანიას, რომ სესხის მომსახურების რეზერვი კომპანიის საბრუნავი კაპიტალის დასაფინანსებლად გამოეყენებინა.

** ოდენობა განთავსდა სს "თიბისი ბანკში" ერთწლიანი ვადით, 2.5%-იანი წლიური საპროცენტო განაკვეთით.

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და მგრძნობელობის ანალიზი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის წარმოდგენილია 18-ე შენიშვნაში.

15. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

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

საწესდებო კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ისინი უფლებამოსილი არიან კომპანიის კრებებზე ისარგებლონ მათ საკუთრებაში არსებული წილის შესაბამისი ხმის უფლებით. 2020 წლის 31 დეკემბერს, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 8,686 ათას აშშ დოლარს (2019: 8,686 ათასი აშშ დოლარი).

(b) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში განსაზღვრულის შესაბამისად. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა დაგროვილი ზარალი, შესაბამისად 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დივიდენდების სახით გასანაწილებლად თანხა არ იყო ხელმისაწვდომი (2019 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

DFC-თან და მშობელ კომპანიასთან დადებული სასესხო ხელშეკრულების თანახმად, დივიდენდები არ განაწილდება მანამ, სანამ აქციონერების და DFC-ის მიერ უზრუნველყოფილი ყველა სესხი და კრედიტი და მათთან დაკავშირებული პროცენტები დაფარული არ იქნება აღნიშნული სესხების და კრედიტების დაფარვის ვადისთვის. მიმდინარე სესხის ხელშეკრულებების თანახმად, მშობელი კომპანიისგან უკანასკნელი სესხის დაფარვის ვადა არის 2028 წელი (იხ. ასევე შენიშვნა 16).

(c) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

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

16. სესხები და კრედიტები

მოცემულ შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტიანი სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზირებული ღირებულებით ფასდება. დამატებითი ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

000 აშშ დოლარი	**2020**	**2019**
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები DFC-სგან	32,607	32,374
უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	43,051	38,602
	75,658	**70,976**
მიმდინარე ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	8,251	3,032
უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	37	-
სულ სესხები და კრედიტები	**83,946**	**74,008**

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

2020 წლის 18 სექტემბერს და 2019 წლის 18 ივლისს, კომპანიამ თბილისი მერიოტის და ქორთიარდ სასტუმროების რეკონსტრუქციის მიზნით „DFC“-ისგან მიიღო ახალი სესხი 3,000 ათასი და 4,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, შესაბამისად.

COVID-19-ის პანდემიის გამო, 2020 წლის 1 აპრილს, კომპანიამ DFC-ისგან მიიღო უფლებაზე უარი, რომლის მიხედვითაც DFC დათანხმდა მიმდინარე საკრედიტო ხაზების ფარგლებში ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდების 1-წლიანი ვადით გადავადებაზე - ძირი თანხის, პროცენტის და მოსაკრებლების გადახდებისათვის, რომელთა დაფარვის ვადაა 2020 წლის 15 ივნისი. ამასთანავე, DFC-მ უფლება მისცა კომპანიას საბრუნავი კაპიტალის დაფინანსებისთვის გამოეყენებინა სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში (რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი მიზნისთვის, გარდა DFC-ს მიმართ არსებული სესხის დასაფარად).

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

				31 დეკემბერი 2020		31 დეკემბერი 2019	
000 აშშ დოლარი	**ვალუტა**	**ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი**	**დაფარვის წელი**	**ნომინალური ღირებულება**	**საბალანსო ღირებულება**	**ნომინალური ღირებულება**	**საბალანსო ღირებულება**
უზრუნველ-ყოფილი სესხი DFC-სგან	აშშ დოლარი	4.39-6.8%	2027-2030	38,918	40,858	35,918	35,406
უზრუნველ-ყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	17.5-17.65%	2028	83,279	43,088	81,729	38,602
				122,197	**83,946**	**117,647**	**74,008**

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

000 აშშ დოლარი	**2020**	**2019**
ნაშთი 1 იანვარს	74,008	69,112
შემოსულობები სესხებიდან	3,500	4,966
სესხების დაფარვა	(500)	(4,010)
საპროცენტო ხარჯი (შენიშვნა 9)	7,073	6,541
კაპიტალიზირებული საკრედიტო ხარჯები (შენიშვნა 10)	266	67
გადახდილი პროცენტი	-	(2,389)
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი, უცხოური ვალუტის კონვერტაციის გავლენის გამოკლებით	(401)	(279)
ნაშთი 31 დეკემბერს	**83,946**	**74,008**

(c) უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან

სესხი DFC-ისგან უზრუნველყოფილია შემდეგით:

a) Hotel Tbilisi Holding Company-ს მიერ უზრუნველყოფილი გარანტია.

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

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

(d) უზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან

უზრუნველყოფილი სესხები კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანიისგან არის აღებული და თავდაპირველად შეღავათიანი დაფარვის პირობებით იყო გაცემული. 2000–2006 წლებში, თავდაპირველი აღიარებისას, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ ამ ინსტრუმენტების სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთები უფრო დაბალი იყო, ვიდრე წარმოშობისას არსებული საბაზრო განაკვეთები და აღიარა ინსტრუმენტები მათი სამართლიანი ღირებულებით, მომავალი საპროცენტო გადახდების და ძირი თანხის დაფარვების დისკონტირებით ანალოგიური ინსტრუმენტებისთვის საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების გამოყენებით.

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

(e) სასესხო კოვენანტები

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას აქვს უზრუნველყოფილი სესხები DFC-ისგან, 40,858 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2019: 35,406 ათასი აშშ დოლარი). სასესხო ხელშეკრულებაში მოცემულია შემდეგი ფინანსური კოვენანტები: დავალიანების თანაფარდობა მატერიალურ წმინდა ღირებულებასთან, მიმდინარე აქტივების თანაფარდობა მიმდინარე ვალდებულებებთან და ფულადი ნაკადების თანაფარდობა სესხის მომსახურებასთან, რომელსაც კომპანია უნდა შეესაბამებოდეს.

2020 წელს დადებული ხელშეკრულების თანახმად, DFC დათანხმდა რომ 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, დროებით გაეთავისუფლებინა კომპანია ყველა ფინანსური და უმეტესობა არა-ფინანსური კოვენანტებისგან (2019 წლის 31 დეკემბერი: კომპანია სრულად შეესაბამებოდა ყველა კოვენანტს).

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

000 აშშ დოლარი	2020	2019
სავაჭრო ვალდებულებები	651	466
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	239	310
დარიცხული ხარჯები	187	225
სხვა	139	221
	1,216	**1,222**

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებით „კომპანიის“ დამოკიდებულება სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკზე განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

18. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) სააღრიცხვო კლასიფიკაციები და 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.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკის 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 ძირი თანხის და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება პროცენტის საბაზრო განაკვეთით 4.39%-7.1%-ის ოდენობით 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 5.16%-6.8%)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება და მათი იერარქია. ცხრილი არ შეიცავს სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციას ისეთ ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებზე, რომლებიც არ არის სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული და მათი სამართლიანი ღირებულება საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

			31 დეკემბერი 2020		31 დეკემბერი 2019	
’000 აშშ დოლარი	სამართლიანი ღირებულების იერარქია	ვალუტა	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველ -ყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	მესამე ეტაპი	აშშ დოლარი	59,415	43,088	56,885	38,602
			59,415	**43,088**	**56,885**	**38,602**

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად კომპანია შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(ბ)(ii)
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა18(ბ)(iii)
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(ბ)(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

გენერალურ დირექტორს და ფინანსურ დირექტორს აქვთ სრული პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე.

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის მონიტორინგისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება, ბაზრის პირობებში და კომპანიის საქმიანობებში განხორციელებული ცვლილებების ასახვის მიზნით. ტრენინგების და მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების გამოყენებით, კომპანიის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია-მოვალეობები.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მომხმარებელი ან კონტრაჰენტი ვერ აკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშვება კომპანიის კლიენტების მიმართ არსებულ მოთხოვნებთან და სესხებთან, სასესხო მოთხოვნებთან და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან მიმართებაში.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

საბანკო ნაშთები, ვადიანი ანაბრები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

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

გაუფასურება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე ფასდება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე და ასახავს დაქვემდებარებების მოკლე ვადიანობას. კომპანია მიიჩნევს რომ მის საბანკო ნაშთებს, ვადიან ანაბრებს და შეზღუდულ ფულად სახსრებს აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი, კონტრაჰენტების გარე საკრედიტო რეიტინგების მიხედვით.

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანია ანაწილებს მის საბანკო ნაშთებს, ვადიან ანაბრებს და შეზღუდულ ფულად სახსრებს პირველ ეტაპზე, ფასს 9-ის ფარგლებში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოვლენის მიზნებისთვის (2019 წლის 31 დეკემბერი: ეტაპი 1). ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის არა-არსებითი საანგარიშგებო თარიღებისთვის.

სავაჭრო მოთხოვნები

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო რისკზე უმეტესწილად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. ხელმძღვანელობა არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაჰენტი ვერ შეასრულებს მიერ ნაკისრ ვალდებულებას და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ კომპანია მნიშვნელოვნად არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადაც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება სტანდარტული გადახდის და მიწოდების პირობების შეთავაზებამდე.

კომპანიის მომხმარებელთა 50% -ზე მეტი კომპანიასთან 1 წელზე მეტია რაც საქმეს აწარმოებს და ზარალს იშვიათად ჰქონდა ადგილი. საკრედიტო რისკის მართვა ხორციელდება ძირითადი კლიენტებისგან/კომპანიებისგან წინასწარი გადახდების მოთხოვნის გზით. შესაბამისად, კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება ფიზიკური პირების და კომპანიების მიმართ არსებული მოთხოვნებისგან.

კომპანია განსაზღვრავს გაუფასურების რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს მოსალოდნელი ზარალის მისეულ შეფასებას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში. აღნიშნული რეზერვის ძირითად კომპონენტებს წარმოადგენს კონკრეტული ზარალის კომპონენტი, რომელიც უკავშირდება ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან დაქვემდებარებებს და კოლექტიური ზარალის კომპონენტი, რომელიც შეიქმნა მსგავსი აქტივების ჯგუფისთვის იმ ზარალებთან მიმართებაში, რომლებიც გაწეულია, მაგრამ ჯერ არ არის გამოვლენილი. კოლექტიური ზარალის რეზერვი განისაზღვრება მსგავსი ფინანსური აქტივების გადახდების სტატისტიკის ისტორიული მონაცემების საფუძველზე.

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

შემდეგი ცხრილი მოიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებისა და კლიენტების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2020	2020	2019	2019
’000 აშშ დოლარი	**არ არის საკრედიტო რისკით**		**არ არის საკრედიტო რისკით**	
კონტრაჰენტის საკრედიტო რისკის ხარისხი	**გაუფასურებული**	**სულ**	**გაუფასურებული**	**სულ**
დაბალი	353	353	581	581
მაღალი რისკი	-	-	-	-
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**353**	**353**	**581**	**581**
ზარალის რეზერვი	(63)	(63)	(50)	(50)
	290	**290**	**531**	**531**

ისტორიული დეფოლტის განაკვეთების მიხედვით, კომპანიას სჯერა, რომ ზემოაღნიშნულის გარდა, არ არის აუცილებელი გაუფასურების რეზერვის შექმნა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში, რომლებიც არ არის ვადაგადაცილებული ან 90 დღემდე ვადაგადაცილებულია.

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

მაღალი რისკი - კონტრაჰენტებს, მოკლევადიან პერიოდში აქვთ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებების დაკმაყოფილების სუსტი უნარი, ხოლო ეკონომიკური და ბიზნეს გარემოს უარყოფითი ცვლილებები გრძელვადიან პერიოდში სავარაუდოდ შეამცირებს კონტრაჰენტების უნარს დააკმაყოფილონ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები.

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

’000 აშშ დოლარი	**2020**	**2019**
ნაშთი წლის დასაწყისში	50	64
დარიცხვა/(აღდგენა) წლის განმავლობაში	13	(14)
ნაშთი წლის ბოლოს	**63**	**50**

სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღრიცხვისთვის გამოიყენება სარეზერვო ანგარიშები, მანამ სანამ კომპანია არ დარწმუნდება რომ ვერ მიიღებს მისდამი მართებული თანხებს; ამ დროს თანხა მიიჩნევა უიმედოდ და ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში.

სესხები

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

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

კომპანია მის საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაქვემდებარებას ანაწილებს იმ მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც ზარალის რისკის საპროგნოზო მონაცემებად არის მიჩნეული (რაც მოიცავს (მაგრამ არ შემოიფარგლება) გარე რეიტინგებს, აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს, მმართველობით ანგარიშებს და ფულადი ნაკადების პროგნოზებს და ხელმისაწვდომ პრეს ინფორმაციას კონტრაჰენტების შესახებ) და კლიენტის ქცევის შესახებ გამოცდილი საკრედიტო მსჯელობის გამოყენებით. საკრედიტო რისკების დონეები განისაზღვრება რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც მიანიშნებს დეფოლტის რისკზე და შეესაბამება სააგენტოების გარე საკრედიტო რეიტინგების განმარტებებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი გამოითვლება თითოეული კონტრაჰენტისთვის, კონტრაჰენტების ვადაგადაცილების სტატუსის, გარე საკრედიტო რეიტინგის, მიმდინარე პირობების მიხედვით და კომპანიის ხედვის მიხედვით თუ როგორი იქნება ეკონომიკური პირობები სასესხო მოთხოვნების მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში და მათი დაფარვის გზების შესახებ.

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში გაცემულ სესხებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 აშშ დოლარი	**2020**	**2019**
ნაშთი წლის დასაწყისში	60	-
დარიცხვა წლის განმავლობაში	197	60
ნაშთი წლის ბოლოს	**257**	**60**

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია სირთულეებს შეხვდება იმ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში, რომლებიც დაკმაყოფილებულია ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდების გზით. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით მოიცავს, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დროულად შესასრულებლად, როგორც ნორმალურ, ისე - სტრესულ ვითარებაში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მოთხოვნისთანავე ჰქონდეს 3 თვის მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯებისა და ფინანსური ვალდებულებების შესრულებისთვის საჭირო ფულადი სახსრები. ეს გამორიცხავს პოტენციურ, ექსტრემალური ვითარებებით მიყენებულ დარტყმებს, რომელთა წინასწარ განსაზღვრაც შეუძლებელია; ამგვარი ვითარებები მოიცავს სტიქიურ უბედურებებს.

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები, სავარაუდო საპროცენტო გადახდების ჩათვლით:

არ არის მოსალოდნელი, რომ დაფარვის ვადების ანალიზში შესულ ფულად ნაკადებს ადგილი ექნებათ არსებითად ადრე, ან არსებითად განსხვავებული ოდენობებით.

31 დეკემბერი 2020

000 აშშ დოლარი	**საბალანსო ღირებულება**	**სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები**	**0-6 თვემდე**	**6-12 თვემდე**	**1-2 წლამდე**	**2-5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	40,858	54,410	8,290	2,634	5,124	14,215	24,147
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	43,088	102,890	-	-	-	-	102,890
სავაჭრო ვალდებულებები	651	651	651	-	-	-	-
	84,597	**157,951**	**8,941**	**2,634**	**5,124**	**14,215**	**127,037**

31 დეკემბერი 2019

000 აშშ დოლარი	**საბალანსო ღირებულება**	**სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები**	**0-6 თვემდე**	**6-12 თვემდე**	**1-2 წლამდე**	**2-5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	35,406	50,100	-	-	10,821	14,355	24,924
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	38,602	102,890	-	-	-	-	102,890
სავაჭრო ვალდებულებები	466	466	466	-	-	-	-
	74,474	**153,456**	**466**	**-**	**10,821**	**14,355**	**127,814**

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი, რომ საბაზრო ფასების ისეთი ცვლილება, როგორიც არის სავალუტო კურსები, საპროცენტო განაკვეთები და აქციის ფასები, იმოქმედებს კომპანიის შემოსავალზე ან მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად, რამდენადაც არსებობს შეუსაბამობა იმ ვალუტებს შორის, რომლებშიც დენომინირებულია გაყიდვები, შესყიდვები და კრედიტები და კომპანიის სამუშაო ვალუტას შორის. ვალუტები, რომლებშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

კომპანიას არ გააჩნია სავალუტო რისკის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ სავალუტო რისკი შესუსტებულია რადგან შემოსავლის ოპერაციების მნიშვნელოვანი ნაწილი აშშ დოლარშია დენომინირებული.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დამოკიდებულება სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

000 აშშ დოლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 2020	აშშ დოლარში დენომინირებული 2019
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2,101	2,294
ვადიანი ანაბარი	3,000	-
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	2,769
გაცემული სესხები	1,478	1,561
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	352	581
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(472)	(191)
სესხები და კრედიტები (გრძელვადიანი)	(75,658)	(70,976)
სესხები და კრედიტები (მიმდინარე)	(8,288)	(3,032)
წმინდა დაქვემდებარება	**(77,487)**	**(66,994)**

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

აშშ დოლარში	საშუალო განაკვეთი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი	
	2020	2019	2020	2019
1 ლარი	0.3216	0.3547	0.3052	0.3487

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება (შესუსტება), ქვემოთ მითითებულის შესაბამისად, ყველა სხვა ვალუტასთან მიმართებაში 31 დეკემბრის მდგომარეობით, იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და ასევე იმოქმედებდა კაპიტალზე 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.

’000 აშშ დოლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2020		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	7,749	(7,749)
31 დეკემბერი 2019		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	6,699	(6,699)

(v) 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. კომპანიას არ გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის პროცენტიანი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის შემადგენლობა იყო შემდეგი:

000 აშშ დოლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2020	2019
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2,298	2,299
ვადიანი ანაბარი	3,000	-
გაცემული სესხები	1,617	1,710
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	2,769
სესხები და კრედიტები	(83,946)	(74,008)
	(77,031)	**(67,230)**

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებულგანაკვეთიან ფინანსურ აქტივებს და ვალდებულებებს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. შესაბამისად, ცვლილებას საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ ექნება გავლენა მოგებაზე ან ზარალზე.

(vi) კაპიტალის მართვა

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

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

წლის განმავლობაში ადგილი არ ჰქონია კაპიტალის მართვაში კომპანიის მიდგომის ცვლილებას.

19. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოში

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. ხელძღვანელობა 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.

20. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქციონერები არიან სასტუმრო Hotel Tbilisi Holding Company, რომელიც ფლობს კომპანიის წილის 80%-ს და შპს ჯი-ემ-თი უძრავი ქონება, საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი მშობელი კომპანიის სხვა შვილობილი კომპანია, რომელიც ფლობს კომპანიის წილის 20%-ს. კომპანიაზე საბოლოო კონტროლის მქონე მხარეა „Albecq Trust Company Limited“.

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია ან ნებისმიერი სხვა შუალედური მშობელი კომპანია არ გამოსცემს საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას.

(b) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

(i) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვანმა ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია პერსონალის ხარჯებში (იხილეთ ასევე შენიშვნა 8):

000 აშშ დოლარი	2020	2019
ხელფასები და ბონუსები	670	1,349

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

000 აშშ დოლარი	ნასესხები სახსრები		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2020	2019	2020	2019
მიღებული სესხები:				
მშობელი კომპანია	500	900	43,088	38,593

2020 წლის განმავლობაში, 4,489 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯები (2019: 3,980 ათასი აშშ დოლარი) აღიარებული იქნა მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ სესხებსა და კრედიტებთან მიმართებაში. საპროცენტო განაკვეთები და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების დაფარვის ვადები წარმოდგენილია 16-ე შენიშვნაში.

000 აშშ დოლარი	ნასესხები სახსრები		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2020	2019	2020	2019
გაცემული სესხები:				
მშობელი კომპანია	-	-	818	818

სხვა ხარჯები

000 აშშ დოლარი	2020	2019
მშობელი კომპანიისგან მიღებული საკონსულტაციო მომსახურება	-	860

ზემოაღნიშნული ხარჯები შეტანილია საკონსულტაციო საფასურში, ადმინისტრაციული ხარჯების ფარგლებში (იხ. შენიშვნა 7).

შემოსავალი

000 აშშ დოლარი	2020	2019
საიჯარო შემოსავალი მშობელი კომპანიის სხვა შვილობილი კომპანიებისგან	82	50

21. შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

22. COVID-19-ის გავლენა

COVID-19-ის პანდემიამ არსებითი გავლენა იქონია საქართველოზე 2020 წლის თებერვლის ბოლოდან. 2020 წლის 11 მარტს ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა და საქართველოს მთავრობამ დაიწყო გარკვეული ზომების მიღება ვირუსის შესაჩერებლად - დაწესდა შეზღუდვები ტრანსსასაზღვრო გადაადგილებაზე, ბიზნეს საზოგადოებისთვის იქნა მიცემული მითითება თანამშრომლების დისტანციურ მუშაობის რეჟიმზე გადაყვანის შესახებ და ა.შ. სოციალური დისტანცირების გასაუმჯობესებლად, სკოლები, რესტორნები, კინოთეატრები და სპორტული ღონისძიებები 2020 წლის განმავლობაში იქნა შეჩერებული.

ზემოაღნიშნული შეზღუდვების გამო, 2020 წლის მარტიდან, სასტუმროებმა დროებით შეწყვიტეს მათი საქმიანობა, რაც შემდგომ იქნა განახლებული 2020 წლის ივნისში და მას შემდეგ ისინი ფუნქციონირებენ უწყვეტ რეჟიმში. COVID-19-ით გამოწვეული მობილობის შენელებამ და შედეგად მიღებულმა სასტუმროების საქმიანობის შენელებამ, 2020 წელს, წინა წელთან შედარებით, შემოსავლის არსებითი შემცირება გამოიწვია.

2021 წლის პირველ ნახევარში, საქართველოს მთავრობამ COVID-19 პანდემიის გამო დაწესებული ძირითადი შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნა დაიწყო. ვაქცინების გავრცელება, რომლებიც COVID-19–ისგან მაღალი დონის იმუნიტეტს უზრუნველყოფს, იძლევა დადებით ხედვას ეკონომიკისა და ბიზნეს გარემოს სამომავლო პერსპექტივებზე, როგორც საქართველოში ასევე მთელ მსოფლიოში. ეკონომიკის აღდგენის შედეგად, 2021 წელს კომპანიამ შეძლო არსებითად გაეზარდა შემოსავალი კვარტალურ საფუძველზე. საშუალო დატვირთვის მაჩვენებელი გაიზარდა 13%-25%-იდან 2020 წელს, 42%-55%-მდე (საპროგნოზო) 2021 წელს და მოსალოდნელია, რომ 2021-2025 წლების განმავლობაში დატვირთვის მაჩვენებელი 72-75%-მდე გაიზრდება.

საქართველოს მთავრობამ მიიღო გარკვეული ზომები COVID-19 პანდემიის შედეგად დაზარალებული ბიზნესების და ზოგადად, ქვეყნის ეკონომიკის მხარდასაჭერად. კერძოდ, 2020 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა მიიღო 2019 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლება სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესებისთვის. ამასთანავე, საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, 2021 წლის 5 იანვრით დათარიღებული დოკუმენტი No. 83-ის მიხედვით, რომელიც 2020 წლის 28 დეკემბერს გამოქვეყნდა და რომლის მიხედვითაც სასტუმროების სექტორში მოქმედი საწარმოები გათავისუფლდნენ 2020 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. სამთავრობო მხარდაჭერის გავლენა წარმოდგენილია 6-ე შენიშვნაში.

ხელმძღვანელობა მოელის, რომ კომპანიის საქმიანობა ეტაპობრივად აღდგება და რომ COVID-19 არ წარმოშობს მნიშვნელოვან რისკებს და გაურკვევლობებს ახლო მომავალში. ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამოწმებიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლო უარყოფითი გავლენის გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის (იხილეთ შენიშვნა 2(b)).

23. შემდგომი მოვლენები

(a) 2021 წელს დასაფარი DFC-ისგან (ყოფილი OPIC) აღებული სესხებისა და კრედიტების დაფარვაზე უარის თქმა

COVID-19-ის მდგომარეობის გამო, 2021 წელს სესხებისა და საპროცენტო გადახდების დაფარვისთვის, კომპანიამ აწარმოა მოლაპარაკებები სესხების და კრედიტების დაფარვის ახალი პირობების თაობაზე და ამჟამად, DFC-ისგან დროებითი უფლებაზე უარის თქმის დოკუმენტის გაფორმების საბოლოო ეტაპზეა (იხ. ასევე შენიშვნა 2). უფლებაზე უარის თქმის პირობები მოიცავს ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდების გადავადებას მიმდინარე სესხის ხაზების ფარგლებში, 1 წლიანი პერიოდით. DFC -მ უფლება მისცა კომპანიას საბრუნავი კაპიტალის დაფინანსებისთვის გამოეყენებინა სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში (რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი მიზნისთვის, გარდა DFC-ს მიმართ არსებული სესხის დასაფარად).

24. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ განსაზღვრული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

ქვემოთ განსაზღვრულია მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები, რომელთა შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია შემდეგ გვერდებზე:

(a) შემოსავალი 33
(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები 34
(c) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში 34
(d) დასაქმებულთა გასამრჯელოები 35
(e) მოგების გადასახადი 35
(f) კაპიტალი 36
(g) ძირითადი საშუალებები 36
(h) საინვესტიციო ქონება 37
(i) არამატერიალური აქტივები 38
(j) ფინანსური ინსტრუმენტები 39
(k) გაუფასურება 43
(l) იჯარები 46
(m) სახელმწიფო გრანტები 47

(a) შემოსავალი

(i) შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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

სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება სასტუმროში გათეული ღამეების მიხედვით.

საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც მომხმარებელი ჩაიბარებს საქონელს. კომპანია 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 - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში, მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული მომსახურების მიხედვით, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

(ii) შემოსავალი იჯარებიდან

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

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალი;
- საპროცენტო ხარჯი;
- უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე;

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

„ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს სავარაუდო სამომავლო ფულად გადახდებს ან შემოსულობებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის მიხედვით:

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

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

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.

(c) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია კომპანიის შესაბამის სამუშაო ვალუტაში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით,

„კომპანიის“ სამუშაო ვალუტაში. 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 აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე ფასდება, კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების დადგენის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების განხორციელების თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა, როგორც წესი, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) 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 გეგმის ფარგლებში, თუ კომპანიას ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს აღნიშნული თანხა დასაქმებულის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად, და როდესაც ხსენებული ვალდებულება შესაძლებელია საიმედოდ იქნას შეფასებული.

(e) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების ან ზარალის საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება ან მოთხოვნა, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის, აგრეთვე, წინა წლის საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერი კორექტირება. 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 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორიც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას, 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. ამასთან საგადასახადო ობიექტი მოიცავს ხარჯებსა და სხვა გადახდებს, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვარს გადაცილებული წარმომადგენლობითი ხარჯები.

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

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც ხარჯი დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა რომლისთვისაც გადახდილ იქნა დივიდენდი.

(f) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

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

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

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

(g) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები შეფასებულია, 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 დანახარჯებისაგან, 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.

თუ ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვან ნაწილებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აისახება წმინდად მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ღირებულება აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდოა, რომ კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადმყოფ მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო საწარმოს შიდა ძალებით დამზადებული აქტივები - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთა ეფუძნება აქტივის ღირებულებას, მისი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

ცვეთა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმდინარე და შესადარის პერიოდებში, შემდეგია:

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

ცვეთის მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადებისა და ნარჩენი ღირებულებების გადახედვა ხორციელდება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(h) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

(i) აღიარება და შეფასება

საინვესტიციო ქონების ერთეულები ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. მიწა ფასდება თვითღირებულებით, გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისაგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის

დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას. კვალიფიციური აქტივების შეძენასთან ან მშენებლობასთან დაკავშირებული სასესხო ხარჯები კაპიტალიზირებულია.

თუ საინვესტიციო ქონების ძირითად ნაწილებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება საინვესტიციო ქონების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

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

(ii) შემდგომი დანახარჯები

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

(iii) ცვეთა

ცვეთა ეფუძნება აქტივის ღირებულებას, მისი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით. ფასდება ინდივიდუალური აქტივის მნიშვნელოვანი კომპონენტები და თუ ამ კომპონენტს აქტივის დანარჩენი ნაწილისგან განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვს, მისი ცვეთა განცალკევებით ხორციელდება.

ცვეთა, როგორც წესი, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების თითოეული ნაწილის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მიმდინარე და შესადარისი პერიოდებისთვის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

– შენობა-ნაგებობები	40 წელი

ცვეთის მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადებისა და ნარჩენი ღირებულებების გადახედვა ხორციელდება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(i) არამატერიალური აქტივები

(i) არამატერიალური აქტივები

კომპანიის მიერ შეძენილი სხვა არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასრული სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ამორტიზაციის და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯის კაპიტალიზაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ის ზრდის მასთან დაკავშირებულ კონკრეტულ აქტივში განივთებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს. ყველა სხვა დანახარჯი, მათ შორის კომპანიის შიგნით გენერირებულ გუდვილსა და ბრენდებზე გაწეული ხარჯები, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მათი გაწევისთანავე.

(iii) ამორტიზაცია

ამორტიზაცია ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი ნარჩენი ღირებულება.

ამორტიზაცია, როგორც წესი, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, არამატერიალური აქტივების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, იმ თარიღიდან, როდესაც ისინი გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი გახდება, რადგან ამგვარად შესაძლებელია ყველაზე მიახლოებულად აისახოს აქტივში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელი ფორმა.

ამორტიზაციის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაიხედება და, შესაბამის შემთხვევაში კორექტირდება.

(j) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

კომპანია სავაჭრო მოთხოვნებს და სასესხო ფასიან ქაღალდებს თავდაპირველად აღიარებს მათი წარმოშობის თარიღისთვის. ყველა სხვა ფინანსური აქტივის და ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხორციელდება გარიგების თარიღისთვის, როდესაც კომპანია ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის ხელშემკვრელი მხარე.

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

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები

თავდაპირველი აღიარებისას აქტივი კლასიფიცირდება: ამორტიზირებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიციები სავალო ინსტრუმენტებში; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

კომპანიის მიერ არ ხდება ფინანსური აქტივების რეკლასიფიკაცია, მათი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კომპანია ცვლის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა დაკავშირებული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირდება ბიზნეს მოდელის შეცვლის შემდეგ საანგარიშგებო პერიოდის პირველ 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 შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ 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 აღვნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და ამონაგები 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 ასეთად 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 აღიარებდა მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები იცვლება, კომპანიამ უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუ არა შეცვლილი აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული „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.

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

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილებები გირაოში ან სხვა სასესხო პირობებში;
- ცვლილება ფინანსური აქტივის პირობებში, რომლებიც წვევს SPPI კრიტერიუმთან შეუსაბამობას.

თუ ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული, შეცვლილი აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ ცვლილების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, „კომპანია“ ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს როგორც 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

კომპანია წყვეტს ფინანსურ 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 ჩამოწერას კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის სრული საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას კომპანია აღიარებს ასეთი ცვლილებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ცვეთადი ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, ცვლილების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან, ანუ ბანკების მიერ, ცენტრალური ბანკის მხრიდან საკვანძო განაკვეთებში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, წამოწყებული ცვლილებები ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთებში, თუ სასესხო ხელშეკრულება აძლევს ბანკს ამის უფლებას და კომპანიას აქვს შესაძლებლობა, რომ ან მიიღოს გადახედილი განაკვეთი ან დაფაროს სესხი ნომინალური ღირებულებით, ჯარიმის გადახდის გარეშე. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

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

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილებები გირაოში ან სხვა სასესხო პირობებში;
- კონვერტაციის პირობის დამატება;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.

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 შემოსულობასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია შეცვლილი ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას შორის და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი არაფულადი აქტივების და ვალდებულებების გადაცემის 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 კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგადაფაროს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები ფინანსური აქტივების კატეგორიას განეკუთვნებიან, ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადახდებით, რომელთა კოტირება აქტიურ ბაზარზე არ ხდება. მსგავსი აქტივები თავდაპირველად აღიარდება, როგორც სამართლიან ღირებულებას დამატებული მასთან პირდაპირ დაკავშირებული ნებისმიერი ტრანზაქციის ხარჯები. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ სესხები და მოთხოვნები ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, ნებისმიერი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

შეზღუდული ფულადი სახსრები

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულად ნაშთებს, ვადიან ანაბრებს და მაღალ ლიკვიდურ ინვესტიციებს დაფარვის ვადით 3 თვე ან ნაკლები შეძენის თარიღიდან, რომელთა სამართლიანი ღირებულებაში ცვლილებების რისკი მიჩნეულია არა-არსებითად.

(k) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის ზარალის რეზერვებს აღიარებს:

- ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე;
- სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებულ სასესხო ინვესტიციებზე; და

კომპანია აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით, 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 და სასესხო მოთხოვნებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

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

კომპანია ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის ზრდას მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

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

კომპანია მიიჩნევს, რომ სესხის უზრუნველყოფას აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი, როდესაც მისი საკრედიტო რეიტინგი ტოლია გლობალურად მიღებული განმარტებისა „ინვესტიციის ხარისხი“.

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 ნაწილი, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას საანგარიშო თარიღის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევების შედეგად (ან უფრო მოკლე პერიოდში თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სასიცოცხლო ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც კომპანია 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 ორგანიზაციიდან ხელშეკრულების 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, კომპანია აფასებს გაუფასურდა თუ არა საკრედიტო რისკით ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები და სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული სასესხო ფასიანი ქაღალდები. 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;
- კომპანიის მიერ სესხის ან წინასწარ გადახდილი თანხების რესტრუქტურიზაცია იმ პირობებით, რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევებში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის 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.

სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული სასესხო ფასიანი ქაღალდებისათვის, ზარალის რეზერვი დარიცხულია მოგებაზე ან ზარალზე და აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც კომპანიას აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ინდივიდუალური მომხმარებლებისთვის, კომპანიას აქვს განსაზღვრული ბრუტო საბალანსო ღირებულების ჩამოწერის პოლიტიკა, როდესაც ფინანსური აქტივი არის 180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული, მსგავსი აქტივების ამოღების ისტორიული გამოცდილების საფუძველზე. კორპორატიული კლიენტებისთვის კომპანია ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არსებობს თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. ჩამოწერილი თანხებიდან კომპანია არ ელოდება მნიშვნელოვან აღდგენას. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება მაინც გახდეს სააღსრულებლო საქმიანობის საგანი იმისათვის, რომ მოვიდეს კომპანიის თანხების ამოღების პროცედურებთან შესაბამისობაში.

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება, მარაგების გარდა [საინვესტიციო ქონება], გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება. განუსაზღვრელი მომსახურების ვადის მქონე ან ჯერ გამოსაყენებლად ხელმიუწვდომელი გუდვილისთვის და არამატერიალური აქტივებისთვის, ანაზღაურებადი ღირებულება ფასდება ყოველ წელს ერთიდაიგივე დროს.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდ წილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოდინებებისგან. საოპერაციო სეგმენტის ზედა ზღვრის ტესტირების დაქვემდებარებით, გუდვილის გაუფასურების ტესტირების მიზნებისთვის, ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები, რომლებზეც გუდვილი იქნა განაწილებული ჯგუფდება იმგვარად, რომ დონე რომელზეც გაუფასურებაზე ტესტირება ტარდება ასახავს ყველაზე დაბალ დონეს რომელზეც ხდება გუდვილის მონიტორინგი შიდა ანგარიშგების მიზნებისთვის. ბიზნეს შერწყმის შედეგად შეძენილი გუდვილი ნაწილდება იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფებზე რომლებიც მოსალოდნელია რომ მიიღებენ სარგებელს შერწყმის სინერგიებიდან.
კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოდინებებს 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 აღდგენადი 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 ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის მოსალოდნელ ანაზღაურებად ღირებულებას.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება თავდაპირველად ნებისმიერი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) გუდვილის საბალანსო ღირებულებაზე და ამცირებს მას და შემდეგ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

გუდვილის გაუფასურების ზარალი არ არის აღდგენადი. სხვა აქტივებთან მიმართებაში, წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის იმის თაობაზე, შემცირდა თუ არა ზარალი ან კვლავაც არსებობს თუ არა ზარალი. გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრებაში გამოყენებულ შეფასებებში. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რაც იქნებოდა განსაზღვრული (ცვეთის ან ამორტიზაციის გამოკლებით) გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(l) იჯარები

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

როგორც მეიჯარე

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

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

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, კომპანია ახორციელებს ზოგად შეფასებას იმისა გადასცემს თუ არა იჯარა შესაბამისი აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. თუ კი, მაშინ იჯარა ფინანსური იჯარის სახით კლასიფიცირდებოდა;

თუ არა, მაშინ საოპერაციო იჯარის სახით. აღნიშნული შეფასების ნაწილის სახით, კომპანიამ გაითვალისწინა გარკვეული მაჩვენებლები, მაგალითად იყო თუ არა იჯარა აქტივის ეკონომიკური სასიცოცხლო ვადის ძირითადი ნაწილისთვის.

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

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

(m) სახელმწიფო გრანტები

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

კომპანია იყენებს წმინდა მიდგომას სამთავრობო დახმარების აღრიცხვისას.

25. 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 კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

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

- *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).*
- *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*

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“

2020 წლის
ფინანსური ანგარიშგება

სოფიო კაკანაძე

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10

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

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროების" მფლობელებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს "ჯი-ემ-თი სასტუმროების" (შემდგომში „კომპანია") ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას მითითებული თარიღისთვის დასრულებული წლისთვის, და მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებსა და სხვა ახსნა-განმარტებითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მისი ფინანსური საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე". „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს" „პროფესიონალ ბუღალტერთა საერთაშორისო ეთიკის კოდექსის" (IESBA კოდექსი) შესაბამისად (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით), ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის საქართველოში არსებულ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, ჩვენ ვართ „კომპანიისგან" 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 მოსაზრება, ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს.

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

ჩვენ არ გავცემთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. მმართველობითი ანგარიშის გაცნობის შემდეგ და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს შედეგად, ჩვენ გამოვთქვამთ აზრს იმასთან დაკავშირებით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ყველა ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება „საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ".

შპს "KPMG Georgia", საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული კომპანია, KPMG-ის დამოუკიდებელი წევრი ფირმების გლობალური ორგანიზაციის წევრი ფირმა, რომელიც ერთიანდება გარანტიით შეზღუდულ კერძო ინგლისურ კომპანიაში KPMG International Limited.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ „კომპანიის“ ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, დამახინჯებას, ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა „კომპანიის“ შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს „კომპანიის“ უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას,

სრული კომპანიის

ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში ან, თუ ამგვარი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა, შესაძლოა აიძულოს „კომპანია“ შეწყვიტოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით;

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მეთვალყურეობაზე 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:

ვახტანგ კეჟერაძე

შპს "KPMG Georgia"
თბილისი, საქართველო
29 ოქტომბერი, 2021 წელი

ვახტანგ კეჟერაძე

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	38,185	43,365
საინვესტიციო ქონება	11	10,715	12,187
არამატერიალური აქტივები		65	88
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		10	10
გრძელვადიანი აქტივები		**48,975**	**55,650**
მარაგები		225	256
გაცემული სესხები	12	1,617	1,710
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	824	1,048
შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	-	2,769
ვადიანი ანაბრები	14	3,000	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	2,302	2,311
მიმდინარე აქტივები		**7,968**	**8,095**
სულ აქტივები		**56,943**	**63,745**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		8,686	8,686
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		60,655	60,655
კონვერტაციის რეზერვი		(704)	(3,160)
დაგროვილი ზარალი		(97,164)	(78,018)
სულ კაპიტალი	15	**(28,527)**	**(11,837)**
ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	16	75,658	70,976
გრძელვადიანი ვალდებულებები		**75,658**	**70,976**
სესხები და კრედიტები	16	8,288	3,032
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	1,216	1,222
მიღებული ავანსები		308	351
მიმდინარე ვალდებულებები		**9,812**	**4,605**
სულ ვალდებულებები		**85,470**	**75,581**
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		**56,943**	**63,745**

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-47 გვერდებზე.

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2020	2019
შემოსავალი	5	4,358	15,209
სხვა შემოსავალი	13	117	127
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(5,696)	(9,991)
მთლიანი შედეგი		**(1,221)**	**5,345**
ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(2,234)	(4,246)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		**(3,455)**	**1,099**
ფინანსური შემოსავალი	9	143	148
ფინანსური ხარჯები	9	(15,834)	(10,832)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		**(15,691)**	**(10,684)**
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(19,146)**	**(9,585)**
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		**(19,146)**	**(9,585)**
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში			
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობები		2,456	327
სხვა სრული შემოსავალი		**2,456**	**327**
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში		**(16,690)**	**(9,258)**

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 29 ოქტომბერი და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

გიორგი თავაძე
გენერალური დირექტორი

ჯანო ჯიქია
ფინანსური დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-47 გვერდებზე.

'000 აშშ დოლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	კონვერტაციის რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	8,686	60,655	(68,433)	(3,487)	(2,579)
სულ სრული ზარალი					
წლის ზარალი	-	-	(9,585)	-	(9,585)
სხვა სრული შემოსავალი					
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობები	-	-	-	327	327
სულ სხვა სრული შემოსავალი	**-**	**-**	**-**	**327**	**327**
სულ სრული (ზარალი)/შემოსავალი წლის განმავლობაში	**-**	**-**	**(9,585)**	**327**	**(9,258)**
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**8,686**	**60,655**	**(78,018)**	**(3,160)**	**(11,837)**
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	8,686	60,655	(78,018)	(3,160)	(11,837)
სულ სრული ზარალი					
წლის ზარალი	-	-	(19,146)	-	(19,146)
სხვა სრული შემოსავალი					
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობები	-	-	-	2,456	2,456
სულ სხვა სრული (ზარალი)/შემოსავალი	-	-	-	2,456	2,456
სულ სრული (ზარალი) /შემოსავალი წლის განმავლობაში	**-**	**-**	**(19,146)**	**2,456**	**(16,690)**
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	**8,686**	**60,655**	**(97,164)**	**(704)**	**(28,527)**

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-47 გვერდებზე.

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(19,146)	(9,585)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	10,11	2,878	2,388
გაუფასურების ზარალი ფინანსურ აქტივებზე	18 (ბ)	210	46
წმინდა ფინანსური ხარჯები	9	15,691	10,684
		(367)	**3,533**
ცვლილებები:			
მარაგებში		31	26
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		197	2,980
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		10	(527)
მიღებულ ავანსებში		(43)	(76)
ფულადი ნაკადები (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობებში)/საოპერაციო საქმიანობებიდან/მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე		**(172)**	**5,936**
გადახდილი პროცენტი		-	(2,389)
საოპერაციო საქმიანობიდან (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(172)**	**3,547**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
მიღებული პროცენტი		23	35
ვადიანი ანაბრების განთავსება		(3,000)	-
შეზღუდული ფულადი სახსრებიდან მიღებული შემოსულობები		2,769	1,227
საინვესტიციო ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა		(2,889)	(8,129)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(3,097)**	**(6,867)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
შემოსულობები სესხები და კრედიტებიდან	16 (ბ)	3,500	4,966
სესხების დაფარვა	16 (ბ)	(500)	(4,010)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობებიდან		**3,000**	**956**
წმინდა კლება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		**(269)**	**(2,364)**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		2,311	5,239
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		260	(564)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	14	**2,302**	**2,311**

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-47 გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად, მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი 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 ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

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

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

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

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

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქციების 20% ეკუთვნის შპს ჯი-ემ-თი უძრავ ქონებას, იგივე ჯგუფის შვილობილ კომპანიას, ხოლო კომპანიის 80% ეკუთვნის Hotel Tbilisi Holding Company- ს (შემდგომში, "HTHC", "მშობელი კომპანია").

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

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

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

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

(b) უწყვეტი ფუნქციონირება

მიუხედავად განმეორებითი ზარალებისა და არსებული COVID 19-ის სიტუაციისა (იხილეთ ასევე შენიშვნა 23), ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით, რომელიც კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაბამისი, შემდეგი მიზეზების გამო.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ სასტუმროს საქმიანობამ უკვე დაიწყო აღდგენა და მოსალოდნელია, რომ გაიზრდება ეტაპობრივად და რომ 2021 წელს კომპანიამ წარმატებით აწარმოა მოლაპარაკებები "U.S. International Development Finance"-თან (“DFC”, ყოფილი "OPIC") 2021 წლისთვის, მიმდინარე საკრედიტო ხაზის ფარგლებში ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდების გადავადების თაობაზე, მთლიანი გადახდით - 3,032 ათასი აშშ დოლარი (იხილეთ შენიშვნა 16).

DFC -მ უფლება მისცა კომპანიას საბრუნავი კაპიტალის მიზნებისთვის გამოეყენებინა სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში (რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი მიზნისთვის, გარდა DFC-ს მიმართ არსებული სესხის დასაფარად) (იხილეთ შენიშვნა 23).

ამ და სხვა დაშვებების საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანიას 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 ეროვნულ ვალუტას ლარი წარმოადგენს, რომელიც ასევე კომპანიის სამუშაო ვალუტაა.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია აშშ დოლარში, რადგან ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ამ ვალუტაში ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა უფრო მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისათვის.

კომპანიის აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირებულია ლარიდან აშშ დოლარში წლის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით. საწესდებო კაპიტალი და დამატებით გადახდილი კაპიტალი წარმოდგენილია მათი ისტორიული ღირებულებით აშშ დოლარში. შემოსავლები და ხარჯები კონვერტირებულია აშშ დოლარში წლიური საშუალო შეწონილი გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

შედეგად მიღებული კონვერტაციის სხვაობა აღრიცხულია პირდაპირ სხვა სრულ შემოსავალში უცხოური ვალუტის კონვერტაციის რეზერვში. კონვერტაციის მიზნებისთვის გამოყენებულ იქნა შემდეგი გაცვლითი კურსები:

– 2020 წლის 31 დეკემბერს	– 3.2766 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის;
– საშუალო გაცვლითი კურსი 2020 წლისთვის	– 3.1097 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის;
– 2019 წლის 31 დეკემბერს	– 2.8677 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის;
– საშუალო გაცვლითი კურსი 2019 წლისთვის	– 2.8192 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის;

საქართველოს გარეთ ლარი არ არის ხშირად კონვერტირებადი ვალუტა, შესაბამისად ლარის აშშ დოლარში კონვერტირება არ უნდა იქნას აღქმული, რომ ლარში დენომინირებული თანხა იყო, შესაძლოა იყოს ან მომავალში იქნება კონვერტირებული აშშ დოლარში წარმოდგენილი გაცვლითი კურსით, ან ნებისმიერი სხვა გაცვლითი კურსით.

აშშ დოლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი 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 დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული გაურკვევლობების შესახებ, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების არსებითი ცვლილებების გამოწვევის მნიშვნელოვან რისკს ატარებენ, განხილულია შემდეგ შენიშვნებში:

– შენიშვნა 10 (ბ) - ძირითადი საშუალებების გაუფასურებაზე ტესტირება: ანაზღაურებად ოდენობებთან დაკავშირებული ძირითადი დაშვებები.

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

– შენიშვნა 2(ბ) - უწყვეტი ფუნქციონირება: არსებობს თუ არა არსებითი გაურკვევლობა, რომელმაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ; და
– შენიშვნა 5 - შემოსავალი: განსაზღვრა იმისა შეიცავს თუ არა Mariott Hotels International B.V.-სთან დადებული სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებები იჯარას;

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, კომპანია შეძლებისდაგვარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულება ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიებში გამოყენებული ინფორმაციის საფუძველზე:

- *დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივებისა 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.

„კომპანია“ აღიარებს მოძრაობას სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონეებს შორის იმ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, რომლის დროსაც წარმოიშვება ცვლილება.

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

- შენიშვნა 11 (ბ) - საინვესტიციო ქონება; და
- შენიშვნა 18 (ა) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი

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

'000 აშშ დოლარი	**2020**	**2019**
სასტუმროების ოპერაციები		
ოთახები	2,171	11,085
საკვები და სასმელი	521	1,960
სხვა	299	789
ბიზნეს ცენტრების ოპერაციები		
მომსახურების საფასური	110	128
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**3,101**	**13,962**
ბიზნეს ცენტრებიდან და სხვა საოფისე ფართიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი	**1,257**	**1,247**
	4,358	**15,209**

ხელმძღვანელობის მსჯელობის შედეგად სასტუმროების მმართველთან დადებული გარიგება (Marriott Hotels International B.V.) წარმოადგენს სასტუმროების მმართველის (რომელიც კომპანიის აგენტის უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედებს) მიერ გაწეულ მმართველობით მომსახურებას და არა იჯარას. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ სასტუმროს საქმიანობის საოპერაციო და ბიზნეს რისკებს საბოლოოდ კომპანია გასწევს, რადგან კომპანიის მიერ გამომუშავებულ შემოსავლებზე დიდი გავლენა აქვს სასტუმროების საქმიანობას. აღნიშნულს ასევე მხარს უჭერს ის ფაქტი, რომ სასტუმროების მმართველს არ აქვს სასტუმროების მიწისა და შენობების გამოყენებიდან მიღებული არსებითად ყველა ეკონომიკური სარგებლის მიღების უფლება.

(i) საიჯარო გადახდების დაფარვის ვადის ანალიზი

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია საიჯარო გადახდების დაფარვის ვადის ანალიზი, სადაც წარმოდგენილია საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ მისაღები არადისკონტირებული საიჯარო გადახდები.

'000 აშშ დოლარი	2020	2019
1 წელზე ნაკლები	1,285	1,393
1-დან 2-წლამდე	887	1,048
2-დან 3-წლამდე	447	818
3-დან 4-წლამდე	148	446
4-დან 5-წლამდე	27	182
1-დან 5-წლამდე	-	194
	2,795	**4,082**

6. ქონების საოპერაციო ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2020	2019
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,851	2,388
ხელფასების და სასტუმროს ოპერირების ხარჯები	1,621	3,708
დამატებითი ხარჯები	810	2,231
კომუნალური და კომუნიკაციის ხარჯები	447	798
ქონების გადასახადები და მოსაკრებლები*	(302)	394
ქონების დაზღვევა	48	404
სხვა ხარჯები	220	68
	5,696	**9,991**

** 2020 წელს, საქართველოს მთავრობის მიერ სასტუმროების სექტორში შემოღებული მხარდაჭერის ზომების ფარგლებში (იხ. შენიშვნა 22), კომპანია გათავისუფლდა 2020 და 2019 წლებზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. იმის გათვალისწინებით, რომ 2019 წლის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებასთან დაკავშირებული ცვლილებები კანონმდებლობაში 2020 წლის ივლისში იქნა შეტანილი, კომპანიამ აღიარა ქონების გადასახადის ხარჯი და შესაბამისი ვალდებულება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში. შესაბამისად, 2020 წელს, კომპანიამ განახორციელა 2019 წლისთვის აღიარებული ქონების გადასახადის აღდგენა 354 ათასი დოლარის ოდენობით შესაბამისი შემოსავლის აღიარებით, რომელიც სხვა შემოსავალშია შეტანილი. 385 ათასი დოლარის ოდენობით 2020 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადი წარმოდგენილია წმინდად შესაბამისი სამთავრობო საგრანტო შემოსავლით (იხ. შენიშვნა 24 (m)).

7. ადმინისტრაციული ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2020	2019
ანაზღაურება და ხელფასები	1,226	1,933
კომუნალური და კომუნიკაციის ხარჯები	221	216
საკონსულტაციო ხარჯები	151	1,203
დაზღვევა	43	54
წარმომადგენლობითი ხარჯები	13	46
ქველმოქმედება და სპონსორობა	8	120
მივლინების ხარჯები	6	140
სხვა	566	534
	2,234	**4,246**

საკონსულტაციო ხარჯი მოიცავს კომპანიის წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორული მომსახურებისთვის და სხვა პროფესიული მომსახურებისთვის გადახდილ ანაზღაურებას. 2020 წლის განმავლობაში 41 ათასი აშშ დოლარი (2019: 50 ათასი აშშ დოლარი) აღიარდა ხარჯად აუდიტთან დაკავშირებულ მომსახურებასთან მიმართებაში.

8. პერსონალის ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2020	2019
ხელფასები და ანაზღაურება - სასტუმროები	1,250	2,546
ხელფასები და ანაზღაურება -ბიზნეს ცენტრი და სათავო ოფისი	1,226	1,933
	2,476	**4,479**

9. წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2020	2019
აღიარებული მოგებაში ან ზარალში		
საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით:		
– საბანკო ანაბრებზე	23	24
– გაცემულ სესხებზე	120	124
ფინანსური შემოსავალი	**143**	**148**
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით:	(7,073)	(6,541)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი	(8,761)	(4,291)
ფინანსური ხარჯები	**(15,834)**	**(10,832)**
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	**(15,691)**	**(10,684)**

10. ძირითადი საშუალებები

000 აშშ დოლარი	მიწა	შენობა-ნაგებობები	დაუსრულებელი მშენებლობა	ავეჯი და აღჭურვილობა	სხვა აღჭურვილობა	სულ
თვითღირებულება						
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	2,611	58,747	-	6,072	4,823	72,253
შესყიდვები	-	139	3,500	392	3,748	7,779
გასვლები / ჩამოწერები	-	-	-	(223)	(448)	(671)
გადაცემები	-	3,500	(3,500)	2,165	(2,165)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(174)	(3,977)	-	(444)	(343)	(4,938)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**2,437**	**58,409**	-	**7,962**	**5,615**	**74,423**
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	2,437	58,409	-	7,962	5,615	74,423
შესყიდვები	-	518	1,440	339	521	2,818
გადაცემები	-	1,402	(1,440)	15	23	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(304)	(7,388)	-	(1,011)	(729)	(9,432)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	**2,133**	**52,941**	-	**7,305**	**5,430**	**67,809**
ცვეთა						
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	-	(22,121)	-	(5,410)	(4,245)	(31,776)
წლის ცვეთა	-	(1,314)	-	(406)	(382)	(2,102)
გასვლები	-	-	-	223	448	671
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	-	1,496	-	365	288	2,149
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	-	**(21,939)**	-	**(5,228)**	**(3,891)**	**(31,058)**
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	-	(21,939)	-	(5,228)	(3,891)	(31,058)
წლის ცვეთა	-	(1,231)	-	(760)	(577)	(2,568)
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	-	2,800	-	686	516	4,002
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(20,370)	-	(5,302)	(3,952)	(29,624)
საბალანსო ღირებულებები						
2018 წლის 31 დეკემბერს	2,611	36,626	-	662	578	40,477
2019 წლის 31 დეკემბერს	2,437	36,470	-	2,734	1,724	43,365
2020 წლის 31 დეკემბერს	**2,133**	**32,571**	-	**2,003**	**1,478**	**38,185**

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც ჯერ კიდევ გამოიყენება კომპანიის მიერ, 7,191 ათას აშშ დოლარს შეადგენს (2019: 7,093 ათასი აშშ დოლარი).

2020-2019 წელს განხორციელებული შესყიდვები უკავშირდება თბილისი მერიოტის სასტუმროს ძირითადი განახლებისა (ახალი ავეჯი და აღჭურვილობა) და მოდერნიზაციის სამუშაოებს, რომლებიც 2018 წლის დეკემბერში დაიწყო და 2020 წელს დასრულდა. აღნიშნული განახლების პროექტის მიზნებისთვის კომპანიამ OPIC-ისგან მოიპოვა დამატებითი სესხი მხოლოდ განახლების პროექტის მიზნებისთვის („განახლების სესხი“), განახლების სესხის შესახებ დეტალები წარმოდგენილია შენიშვნაში 16.

2020 წლის შესყიდვები მოიცავს 266 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით კაპიტალიზირებულ სასესხო ხარჯს (2019: 67 ათასი აშშ დოლარი), კაპიტალიზაციის განაკვეთით 5% (2019: 5 %).

(a) უზრუნველყოფა

კომპანიის ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია DFC-ისა (ყოფილი OPIC) და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების ფარგლებში. გირაოს დეტალები წარმოდგენილია 16-ე შენიშვნაში.

(b) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების გაუფასურებაზე ტესტირება

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანია აფასებს არსებობს თუ არა რაიმე მინიშნება იმისა, რომ კომპანიის აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებაზე დაბლა არის ჩამოსული. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების იდენტიფიცირების მიზნებისთვის, ხელმძღვანელობამ დააჯგუფა აქტივების შესაბამისი კლასები მათი გამოყენების ხასიათის მიხედვით და გადაწყვიტა, რომ თითოეული ბრენდირებული სასტუმრო და ბიზნეს ცენტრის ოპერაციები წარმოადგენენ განცალკევებულ ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს, რომელიც არის შემდეგი:

- სასტუმრო მარიოტი;
- სასტუმრო ქორთიარდ მარიოტი;
- სასტუმრო მოქსი; და
- ბიზნეს ცენტრები.

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობამ გამოავლინა კონკრეტული შიდა და გარე ფაქტორები, რომლებიც სასტუმროებისთვის გაუფასურების ნიშნებად იქნა მიჩნეული და შესაბამისად, ჩაატარა გაუფასურებაზე დეტალური ტესტირება შესაბამის ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში. ანაზღაურებადი ღირებულებები განისაზღვრა გამოყენებითი ღირებულების გათვალისწინებით, დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების მიერ გენერირებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებების და გადინებების საფუძველზე. გამოყენებულ იქნა დისკონტირების 12.5%-იანი განაკვეთი. გაუფასურებაზე ტესტირების შედეგების მიხედვით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფის ძირითად საშუალებებზე გაუფასურების აღიარება არ არის აუცილებელი, რადგან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ანაზღაურებადი ღირებულებები მათ შესაბამის საბალანსო ღირებულებებზე მეტი იყო (2019 წლის 31 დეკემბერი: გაუფასურების ნიშნები არ ყოფილა გამოვლენილი).

2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, ბიზნეს ცენტრის საოპერაციო სეგმენტთან მიმართებაში შიდა და გარე გაუფასურების ნიშნები არ ყოფილა იდენტიფიცირებული.

11. საინვესტიციო ქონება

000 აშშ დოლარი	მიწა	შენობა-ნაგებობები	დაუსრულებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება				
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	4,170	10,738	-	14,908
შესყიდვები	-	-	537	537
გადაცემები	-	537	(537)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(278)	(725)	-	(1,003)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**3,892**	**10,550**	**-**	**14,442**
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	3,892	10,550	-	14,442
შესყიდვები	-	-	321	321
გადაცემები	-	321	(321)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(486)	(1,332)	-	(1,818)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	3,406	9,539	-	12,945
ცვეთა				
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	**(151)**	**(1,971)**	**-**	**(2,122)**
წლის ცვეთა	-	(279)	-	(279)
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	10	136	-	146
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	**(141)**	**(2,114)**	**-**	**(2,255)**
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	(141)	(2,114)	-	(2,255)
წლის ცვეთა	-	(270)	-	(270)
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	18	277	-	295
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	(123)	(2,107)	-	(2,230)
საბალანსო ღირებულებები				
2018 წლის 31 დეკემბერს	4,019	8,767	-	12,786
2019 წლის 31 დეკემბერს	3,751	8,436	-	12,187
2020 წლის 31 დეკემბერს	**3,283**	**7,432**	**-**	**10,715**

(a) საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაცია

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს GMT Plaza-ს და GMT Plaza Moxy-ს, A კლასის ბიზნეს ცენტრებს, და ორ უძრავ ქონებას - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც 2014 წლის დეკემბერში, შპს „ჯი-ემ-თი უძრავი ქონების" მიერ არის შემოტანილი კომპანიის კაპიტალში (იხ. შენიშვნა 15). ბიზნეს ცენტრებში ოფისების იჯარები როგორც წესი 1-დან 5-წლამდე თავდაპირველი ვადით გრძელდება, რესტორნების იჯარა ხუთწლიანია და არის არა-გაუქმებადი.

2020-2019 წლების განმავლობაში, გადაცემები დაუსრულებელი მშენებლობიდან წარმოადგენს კაფე Rigi-ს და რესტორანი Moxy-ს მშენებლობის დასრულებას, რომლებიც 2020 წელს და 2019 წლის მაისში გაიხსნა, შესაბამისად.

(b) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის ხელმძღვანელობამ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეაფასა. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, ბიზნეს ცენტრების საქმიანობის შედეგად მიღებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებების და გადინებების საფუძველზე.

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

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს დაშვებებთან ან შეფასებებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები, რომლებსაც გონივრულ ფარგლებში შეუძლიათ მომავალი ფინანსური წლის განმავლობაში გამოიწვიონ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების არსებითი კორექტირება.

(c) უზრუნველყოფა

კომპანიის საინვესტიციო ქონება დაგირავებულია DFC -ისა (ყოფილი OPIC) და დაკავშირებული მხარეების სესხების ფარგლებში. გირაოს დეტალები წარმოდგენილია 16-ე შენიშვნაში.

12. გაცემული სესხები

000 აშშ დოლარი	2020	2019
არაუზრუნველყოფილი სესხები არა-დაკავშირებული მხარის მიმართ	954	906
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარის მიმართ	920	864
გამოკლებული: გაუფასურების ზარალის რეზერვი გაცემული სესხებისთვის	(257)	(60)
სულ გაცემული სესხები	**1,617**	**1,710**

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წარმოდგენილია 18-ე შენიშვნაში.

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

სასესხო მოთხოვნების ვადები და პირობები იყო შემდეგი:

				2020		2019	
000 აშშ დოლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
სესხები შემდეგი მხარეებისგან:							
არაუზრუნველ-ყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარის მიმართ	აშშ დოლარი	10%	2021	784	784	818	818
არაუზრუნველ-ყოფილი სესხები არა-დაკავშირებული მხარის მიმართ	აშშ დოლარი	12%	2021	694	694	743	743
არაუზრუნველ-ყოფილი სესხები არა-დაკავშირებული მხარის მიმართ	ლარი	12%	2021	139	139	149	149
				1,617	**1,617**	**1,710**	**1,710**

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

000 აშშ დოლარი	2020	2019
სავაჭრო მოთხოვნები	353	581
სავაჭრო მოთხოვნების რეზერვი	(63)	(50)
	290	**531**
სამთავრობო გრანტის აქტივი* (შენიშვნა 6)	365	-
ავანსები მიმდინარე აქტივებისთვის	169	510
სხვა	-	7
	534	**517**
	824	**1,048**

* ოდენობა წარმოადგენს სამთავრობო გრანტის აქტივს, რომელიც 2020 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებას უკავშირდება.

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

14. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

(a) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

000 აშშ დოლარი	2020	2019
ნაღდი ფული სალაროში	4	12
ფულადი სახსრები ბანკში	2,298	2,299
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში	**2,302**	**2,311**

(b) შეზღუდული ფულადი სახსრები

000 აშშ დოლარი	2020	2019
სესხის მომსახურების რეზერვი *	-	2,769
	-	**2,769**

(c) ვადიანი ანაბარი

000 აშშ დოლარი	2020	2019
საბანკო ანაბარი**	3,000	-
	3,000	**-**

*DFC-სთან (ყოფილი OPIC) გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების პირობებთან შესაბამისობის მიზნით, კომპანიას უნდა ჰქონდეს სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში, რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი სხვა მიზნისათვის გარდა DFC-ისგან მიღებული სესხის დასაფარად.

2020 წლის 1 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, COVID-19 -ის მდგომარეობის გამო, DFC-მ უფლება მისცა კომპანიას, რომ სესხის მომსახურების რეზერვი კომპანიის საბრუნავი კაპიტალის დასაფინანსებლად გამოეყენებინა.

** ოდენობა განთავსდა სს "თიბისი ბანკში" ერთწლიანი ვადით, 2.5%-იანი წლიური საპროცენტო განაკვეთით.

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და მგრძნობელობის ანალიზი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის წარმოდგენილია 18-ე შენიშვნაში.

15. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

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

საწესდებო კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ისინი უფლებამოსილი არიან კომპანიის კრებებზე ისარგებლონ მათ საკუთრებაში არსებული წილის შესაბამისი ხმის უფლებით. 2020 წლის 31 დეკემბერს, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 8,686 ათას აშშ დოლარს (2019: 8,686 ათასი აშშ დოლარი).

(b) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში განსაზღვრულის შესაბამისად. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა დაგროვილი ზარალი, შესაბამისად 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დივიდენდების სახით გასანაწილებლად თანხა არ იყო ხელმისაწვდომი (2019 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

DFC-თან და მშობელ კომპანიასთან დადებული სასესხო ხელშეკრულების თანახმად, დივიდენდები არ განაწილდება მანამ, სანამ აქციონერების და DFC-ის მიერ უზრუნველყოფილი ყველა სესხი და კრედიტი და მათთან დაკავშირებული პროცენტები დაფარული არ იქნება აღნიშნული სესხების და კრედიტების დაფარვის ვადისთვის. მიმდინარე სესხის ხელშეკრულებების თანახმად, მშობელი კომპანიისგან უკანასკნელი სესხის დაფარვის ვადა არის 2028 წელი (იხ. ასევე შენიშვნა 16).

(c) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

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

16. სესხები და კრედიტები

მოცემულ შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტიანი სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზირებული ღირებულებით ფასდება. დამატებითი ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

000 აშშ დოლარი	2020	2019
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები DFC-სგან	32,607	32,374
უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	43,051	38,602
	75,658	**70,976**
მიმდინარე ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	8,251	3,032
უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	37	-
სულ სესხები და კრედიტები	**83,946**	**74,008**

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

2020 წლის 18 სექტემბერს და 2019 წლის 18 ივლისს, კომპანიამ თბილისი მერიოტის და ქორთიარდ სასტუმროების რეკონსტრუქციის მიზნით „DFC“-ისგან მიიღო ახალი სესხი 3,000 ათასი და 4,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, შესაბამისად.

COVID-19-ის პანდემიის გამო, 2020 წლის 1 აპრილს, კომპანიამ DFC-ისგან მიიღო უფლებაზე უარი, რომლის მიხედვითაც DFC დათანხმდა მიმდინარე საკრედიტო ხაზების ფარგლებში ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდების 1-წლიანი ვადით გადავადებაზე - ძირი თანხის, პროცენტის და მოსაკრებლების გადახდებისათვის, რომელთა დაფარვის ვადაა 2020 წლის 15 ივნისი. ამასთანავე, DFC-მ უფლება მისცა კომპანიას საბრუნავი კაპიტალის დაფინანსებისთვის გამოეყენებინა სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში (რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი მიზნისთვის, გარდა DFC-ს მიმართ არსებული სესხის დასაფარად).

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

				31 დეკემბერი 2020		31 დეკემბერი 2019	
000 აშშ დოლარი	**ვალუტა**	**ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი**	**დაფარვის წელი**	**ნომინალური ღირებულება**	**საბალანსო ღირებულება**	**ნომინალური ღირებულება**	**საბალანსო ღირებულება**
უზრუნველ-ყოფილი სესხი DFC-სგან	აშშ დოლარი	4.39-6.8%	2027-2030	38,918	40,858	35,918	35,406
უზრუნველ-ყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	17.5-17.65%	2028	83,279	43,088	81,729	38,602
				122,197	**83,946**	**117,647**	**74,008**

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

000 აშშ დოლარი	**2020**	**2019**
ნაშთი 1 იანვარს	74,008	69,112
შემოსულობები სესხებიდან	3,500	4,966
სესხების დაფარვა	(500)	(4,010)
საპროცენტო ხარჯი (შენიშვნა 9)	7,073	6,541
კაპიტალიზირებული საკრედიტო ხარჯები (შენიშვნა 10)	266	67
გადახდილი პროცენტი	-	(2,389)
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი, უცხოური ვალუტის კონვერტაციის გავლენის გამოკლებით	(401)	(279)
ნაშთი 31 დეკემბერს	**83,946**	**74,008**

(c) უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან

სესხი DFC-ისგან უზრუნველყოფილია შემდეგით:

a) Hotel Tbilisi Holding Company-ს მიერ უზრუნველყოფილი გარანტია.

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

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

(d) უზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან

უზრუნველყოფილი სესხები კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანიისგან არის აღებული და თავდაპირველად შეღავათიანი დაფარვის პირობებით იყო გაცემული. 2000–2006 წლებში, თავდაპირველი აღიარებისას, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ ამ ინსტრუმენტების სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთები უფრო დაბალი იყო, ვიდრე წარმოშობისას არსებული საბაზრო განაკვეთები და აღიარა ინსტრუმენტები მათი სამართლიანი ღირებულებით, მომავალი საპროცენტო გადახდების და ძირი თანხის დაფარვების დისკონტირებით ანალოგიური ინსტრუმენტებისთვის საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების გამოყენებით.

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

(e) სასესხო კოვენანტები

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას აქვს უზრუნველყოფილი სესხები DFC-ისგან, 40,858 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2019: 35,406 ათასი აშშ დოლარი). სასესხო ხელშეკრულებაში მოცემულია შემდეგი ფინანსური კოვენანტები: დავალიანების თანაფარდობა მატერიალურ წმინდა ღირებულებასთან, მიმდინარე აქტივების თანაფარდობა მიმდინარე ვალდებულებებთან და ფულადი ნაკადების თანაფარდობა სესხის მომსახურებასთან, რომელსაც კომპანია უნდა შეესაბამებოდეს.

2020 წელს დადებული ხელშეკრულების თანახმად, DFC დათანხმდა რომ 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, დროებით გაეთავისუფლებინა კომპანია ყველა ფინანსური და უმეტესობა არა-ფინანსური კოვენანტებისგან (2019 წლის 31 დეკემბერი: კომპანია სრულად შეესაბამებოდა ყველა კოვენანტს).

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

000 აშშ დოლარი	2020	2019
სავაჭრო ვალდებულებები	651	466
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	239	310
დარიცხული ხარჯები	187	225
სხვა	139	221
	1,216	**1,222**

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებით „კომპანიის“ დამოკიდებულება სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკზე განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

18. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) სააღრიცხვო კლასიფიკაციები და 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.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკის 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 ძირი თანხის და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება პროცენტის საბაზრო განაკვეთით 4.39%-7.1%-ის ოდენობით 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 5.16%-6.8%)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება და მათი იერარქია. ცხრილი არ შეიცავს სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციას ისეთ ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებზე, რომლებიც არ არის სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული და მათი სამართლიანი ღირებულება საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

			31 დეკემბერი 2020		31 დეკემბერი 2019	
'000 აშშ დოლარი	სამართლიანი ღირებულების იერარქია	ვალუტა	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველ -ყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	მესამე ეტაპი	აშშ დოლარი	59,415	43,088	56,885	38,602
			59,415	**43,088**	**56,885**	**38,602**

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად კომპანია შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(ბ)(ii)
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა18(ბ)(iii)
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(ბ)(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

გენერალურ დირექტორს და ფინანსურ დირექტორს აქვთ სრული პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე.

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის მონიტორინგისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება, ბაზრის პირობებში და კომპანიის საქმიანობებში განხორციელებული ცვლილებების ასახვის მიზნით. ტრენინგების და მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების გამოყენებით, კომპანიის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია-მოვალეობები.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მომხმარებელი ან კონტრაჰენტი ვერ აკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშვება კომპანიის კლიენტების მიმართ არსებულ მოთხოვნებთან და სესხებთან, სასესხო მოთხოვნებთან და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან მიმართებაში.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

საბანკო ნაშთები, ვადიანი ანაბრები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

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

გაუფასურება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე ფასდება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე და ასახავს დაქვემდებარებების მოკლე ვადიანობას. კომპანია მიიჩნევს რომ მის საბანკო ნაშთებს, ვადიან ანაბრებს და შეზღუდულ ფულად სახსრებს აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი, კონტრაჰენტების გარე საკრედიტო რეიტინგების მიხედვით.

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანია ანაწილებს მის საბანკო ნაშთებს, ვადიან ანაბრებს და შეზღუდულ ფულად სახსრებს პირველ ეტაპზე, ფასს 9-ის ფარგლებში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოვლენის მიზნებისთვის (2019 წლის 31 დეკემბერი: ეტაპი 1). ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის არა-არსებითი საანგარიშგებო თარიღებისთვის.

სავაჭრო მოთხოვნები

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო რისკზე უმეტესწილად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. ხელმძღვანელობა არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაჰენტი ვერ შეასრულებს მიერ ნაკისრ ვალდებულებას და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ კომპანია მნიშვნელოვნად არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადაც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება სტანდარტული გადახდის და მიწოდების პირობების შეთავაზებამდე.

კომპანიის მომხმარებელთა 50% -ზე მეტი კომპანიასთან 1 წელზე მეტია რაც საქმეს აწარმოებს და ზარალს იშვიათად ჰქონდა ადგილი. საკრედიტო რისკის მართვა ხორციელდება ძირითადი კლიენტებისგან/კომპანიებისგან წინასწარი გადახდების მოთხოვნის გზით. შესაბამისად, კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება ფიზიკური პირების და კომპანიების მიმართ არსებული მოთხოვნებისგან.

კომპანია განსაზღვრავს გაუფასურების რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს მოსალოდნელი ზარალის მისეულ შეფასებას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში. აღნიშნული რეზერვის ძირითად კომპონენტებს წარმოადგენს კონკრეტული ზარალის კომპონენტი, რომელიც უკავშირდება ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან დაქვემდებარებებს და კოლექტიური ზარალის კომპონენტი, რომელიც შეიქმნა მსგავსი აქტივების ჯგუფისთვის იმ ზარალებთან მიმართებაში, რომლებიც გაწეულია, მაგრამ ჯერ არ არის გამოვლენილი. კოლექტიური ზარალის რეზერვი განისაზღვრება მსგავსი ფინანსური აქტივების გადახდების სტატისტიკის ისტორიული მონაცემების საფუძველზე.

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

შემდეგი ცხრილი მოიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებისა და კლიენტების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2020	2020	2019	2019
'000 აშშ დოლარი	**არ არის საკრედიტო რისკით**		**არ არის საკრედიტო რისკით**	
კონტრაჰენტის საკრედიტო რისკის ხარისხი	**გაუფასურებული**	**სულ**	**გაუფასურებული**	**სულ**
დაბალი	353	353	581	581
მაღალი რისკი	-	-	-	-
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**353**	**353**	**581**	**581**
ზარალის რეზერვი	(63)	(63)	(50)	(50)
	290	**290**	**531**	**531**

ისტორიული დეფოლტის განაკვეთების მიხედვით, კომპანიას სჯერა, რომ ზემოაღნიშნულის გარდა, არ არის აუცილებელი გაუფასურების რეზერვის შექმნა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში, რომლებიც არ არის ვადაგადაცილებული ან 90 დღემდე ვადაგადაცილებულია.

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

მაღალი რისკი - კონტრაჰენტებს, მოკლევადიან პერიოდში აქვთ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებების დაკმაყოფილების სუსტი უნარი, ხოლო ეკონომიკური და ბიზნეს გარემოს უარყოფითი ცვლილებები გრძელვადიან პერიოდში სავარაუდოდ შეამცირებს კონტრაჰენტების უნარს დააკმაყოფილონ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები.

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 აშშ დოლარი	**2020**	**2019**
ნაშთი წლის დასაწყისში	50	64
დარიცხვა/(აღდგენა) წლის განმავლობაში	13	(14)
ნაშთი წლის ბოლოს	**63**	**50**

სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღრიცხვისთვის გამოიყენება სარეზერვო ანგარიშები, მანამ სანამ კომპანია არ დარწმუნდება რომ ვერ მიიღებს მისდამი მართებული თანხებს; ამ დროს თანხა მიიჩნევა უიმედოდ და ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში.

სესხები

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

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

კომპანია მის საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაქვემდებარებას ანაწილებს იმ მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც ზარალის რისკის საპროგნოზო მონაცემებად არის მიჩნეული (რაც მოიცავს (მაგრამ არ შემოიფარგლება) გარე რეიტინგებს, აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს, მმართველობით ანგარიშებს და ფულადი ნაკადების პროგნოზებს და ხელმისაწვდომ პრეს ინფორმაციას კონტრაჰენტების შესახებ) და კლიენტის ქცევის შესახებ გამოცდილი საკრედიტო მსჯელობის გამოყენებით. საკრედიტო რისკების დონეები განისაზღვრება რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც მიანიშნებს დეფოლტის რისკზე და შეესაბამება სააგენტოების გარე საკრედიტო რეიტინგების განმარტებებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი გამოითვლება თითოეული კონტრაჰენტისთვის, კონტრაჰენტების ვადაგადაცილების სტატუსის, გარე საკრედიტო რეიტინგის, მიმდინარე პირობების მიხედვით და კომპანიის ხედვის მიხედვით თუ როგორი იქნება ეკონომიკური პირობები სასესხო მოთხოვნების მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში და მათი დაფარვის გზების შესახებ.

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში გაცემულ სესხებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 აშშ დოლარი	**2020**	**2019**
ნაშთი წლის დასაწყისში	60	-
დარიცხვა წლის განმავლობაში	197	60
ნაშთი წლის ბოლოს	**257**	**60**

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია სირთულეებს შეხვდება იმ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში, რომლებიც დაკმაყოფილებულია ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდების გზით. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით მოიცავს, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დროულად შესასრულებლად, როგორც ნორმალურ, ისე - სტრესულ ვითარებაში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მოთხოვნისთანავე ჰქონდეს 3 თვის მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯებისა და ფინანსური ვალდებულებების შესრულებისთვის საჭირო ფულადი სახსრები. ეს გამორიცხავს პოტენციურ, ექსტრემალური ვითარებებით მიყენებულ დარტყმებს, რომელთა წინასწარ განსაზღვრაც შეუძლებელია; ამგვარი ვითარებები მოიცავს სტიქიურ უბედურებებს.

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები, სავარაუდო საპროცენტო გადახდების ჩათვლით:

არ არის მოსალოდნელი, რომ დაფარვის ვადების ანალიზში შესულ ფულად ნაკადებს ადგილი ექნებათ არსებითად ადრე, ან არსებითად განსხვავებული ოდენობებით.

31 დეკემბერი 2020

000 აშშ დოლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-6 თვემდე	6-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	40,858	54,410	8,290	2,634	5,124	14,215	24,147
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	43,088	102,890	-	-	-	-	102,890
სავაჭრო ვალდებულებები	651	651	651	-	-	-	-
	84,597	**157,951**	**8,941**	**2,634**	**5,124**	**14,215**	**127,037**

31 დეკემბერი 2019

000 აშშ დოლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-6 თვემდე	6-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	35,406	50,100	-	-	10,821	14,355	24,924
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	38,602	102,890	-	-	-	-	102,890
სავაჭრო ვალდებულებები	466	466	466	-	-	-	-
	74,474	**153,456**	**466**	**-**	**10,821**	**14,355**	**127,814**

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი, რომ საბაზრო ფასების ისეთი ცვლილება, როგორიც არის სავალუტო კურსები, საპროცენტო განაკვეთები და აქციის ფასები, იმოქმედებს კომპანიის შემოსავალზე ან მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად, რამდენადაც არსებობს შეუსაბამობა იმ ვალუტებს შორის, რომლებშიც დენომინირებულია გაყიდვები, შესყიდვები და კრედიტები და კომპანიის სამუშაო ვალუტას შორის. ვალუტები, რომლებშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

კომპანიას არ გააჩნია სავალუტო რისკის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ სავალუტო რისკი შესუსტებულია რადგან შემოსავლის ოპერაციების მნიშვნელოვანი ნაწილი აშშ დოლარშია დენომინირებული.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დამოკიდებულება სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

000 აშშ დოლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 2020	აშშ დოლარში დენომინირებული 2019
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2,101	2,294
ვადიანი ანაბარი	3,000	-
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	2,769
გაცემული სესხები	1,478	1,561
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	352	581
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(472)	(191)
სესხები და კრედიტები (გრძელვადიანი)	(75,658)	(70,976)
სესხები და კრედიტები (მიმდინარე)	(8,288)	(3,032)
წმინდა დაქვემდებარება	**(77,487)**	**(66,994)**

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

აშშ დოლარში	საშუალო განაკვეთი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი	
	2020	2019	2020	2019
1 ლარი	0.3216	0.3547	0.3052	0.3487

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება (შესუსტება), ქვემოთ მითითებულის შესაბამისად, ყველა სხვა ვალუტასთან მიმართებაში 31 დეკემბრის მდგომარეობით, იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და ასევე იმოქმედებდა კაპიტალზე 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.

'000 აშშ დოლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2020		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	7,749	(7,749)
31 დეკემბერი 2019		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	6,699	(6,699)

(v) 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. კომპანიას არ გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის პროცენტიანი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის შემადგენლობა იყო შემდეგი:

000 აშშ დოლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2020	2019
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2,298	2,299
ვადიანი ანაბარი	3,000	-
გაცემული სესხები	1,617	1,710
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	2,769
სესხები და კრედიტები	(83,946)	(74,008)
	(77,031)	**(67,230)**

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებულგანაკვეთიან ფინანსურ აქტივებს და ვალდებულებებს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. შესაბამისად, ცვლილებას საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ ექნება გავლენა მოგებაზე ან ზარალზე.

(vi) კაპიტალის მართვა

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

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

წლის განმავლობაში ადგილი არ ჰქონია კაპიტალის მართვაში კომპანიის მიდგომის ცვლილებას.

19. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოში

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.

20. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქციონერები არიან სასტუმრო Hotel Tbilisi Holding Company, რომელიც ფლობს კომპანიის წილის 80%-ს და შპს ჯი-ემ-თი უძრავი ქონება, საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი მშობელი კომპანიის სხვა შვილობილი კომპანია, რომელიც ფლობს კომპანიის წილის 20%-ს. კომპანიაზე საბოლოო კონტროლის მქონე მხარეა „Albecq Trust Company Limited“.

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია ან ნებისმიერი სხვა შუალედური მშობელი კომპანია არ გამოსცემს საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას.

(b) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

(i) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვანმა ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია პერსონალის ხარჯებში (იხილეთ ასევე შენიშვნა 8):

000 აშშ დოლარი	2020	2019
ხელფასები და ბონუსები	670	1,349

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

000 აშშ დოლარი	ნასესხები სახსრები		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2020	2019	2020	2019
მიღებული სესხები:				
მშობელი კომპანია	500	900	43,088	38,593

2020 წლის განმავლობაში, 4,489 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯები (2019: 3,980 ათასი აშშ დოლარი) აღიარებული იქნა მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ სესხებსა და კრედიტებთან მიმართებაში. საპროცენტო განაკვეთები და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების დაფარვის ვადები წარმოდგენილია 16-ე შენიშვნაში.

000 აშშ დოლარი	ნასესხები სახსრები		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2020	2019	2020	2019
გაცემული სესხები:				
მშობელი კომპანია	-	-	818	818

სხვა ხარჯები

000 აშშ დოლარი	2020	2019
მშობელი კომპანიისგან მიღებული საკონსულტაციო მომსახურება	-	860

ზემოაღნიშნული ხარჯები შეტანილია საკონსულტაციო საფასურში, ადმინისტრაციული ხარჯების ფარგლებში (იხ. შენიშვნა 7).

შემოსავალი

000 აშშ დოლარი	2020	2019
საიჯარო შემოსავალი მშობელი კომპანიის სხვა შვილობილი კომპანიებისგან	82	50

21. შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

22. COVID-19-ის გავლენა

COVID-19-ის პანდემიამ არსებითი გავლენა იქონია საქართველოზე 2020 წლის თებერვლის ბოლოდან. 2020 წლის 11 მარტს ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა და საქართველოს მთავრობამ დაიწყო გარკვეული ზომების მიღება ვირუსის შესაჩერებლად - დაწესდა შეზღუდვები ტრანსსასაზღვრო გადაადგილებაზე, ბიზნეს საზოგადოებისთვის იქნა მიცემული მითითება თანამშრომლების დისტანციურ მუშაობის რეჟიმზე გადაყვანის შესახებ და ა.შ. სოციალური დისტანცირების გასაუმჯობესებლად, სკოლები, რესტორნები, კინოთეატრები და სპორტული ღონისძიებები 2020 წლის განმავლობაში იქნა შეჩერებული.

ზემოაღნიშნული შეზღუდვების გამო, 2020 წლის მარტიდან, სასტუმროებმა დროებით შეწყვიტეს მათი საქმიანობა, რაც შემდგომ იქნა განახლებული 2020 წლის ივნისში და მას შემდეგ ისინი ფუნქციონირებენ უწყვეტ რეჟიმში. COVID-19-ით გამოწვეული მობილობის შენელებამ და შედეგად მიღებულმა სასტუმროების საქმიანობის შენელებამ, 2020 წელს, წინა წელთან შედარებით, შემოსავლის არსებითი შემცირება გამოიწვია.

2021 წლის პირველ ნახევარში, საქართველოს მთავრობამ COVID-19 პანდემიის გამო დაწესებული ძირითადი შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნა დაიწყო. ვაქცინების გავრცელება, რომლებიც COVID-19–ისგან მაღალი დონის იმუნიტეტს უზრუნველყოფს, იძლევა დადებით ხედვას ეკონომიკისა და ბიზნეს გარემოს სამომავლო პერსპექტივებზე, როგორც საქართველოში ასევე მთელ მსოფლიოში. ეკონომიკის აღდგენის შედეგად, 2021 წელს კომპანიამ შეძლო არსებითად გაეზარდა შემოსავალი კვარტალურ საფუძველზე. საშუალო დატვირთვის მაჩვენებელი გაიზარდა 13%-25%-იდან 2020 წელს, 42%-55%-მდე (საპროგნოზო) 2021 წელს და მოსალოდნელია, რომ 2021-2025 წლების განმავლობაში დატვირთვის მაჩვენებელი 72-75%-მდე გაიზრდება.

საქართველოს მთავრობამ მიიღო გარკვეული ზომები COVID-19 პანდემიის შედეგად დაზარალებული ბიზნესების და ზოგადად, ქვეყნის ეკონომიკის მხარდასაჭერად. კერძოდ, 2020 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა მიიღო 2019 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლება სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესებისთვის. ამასთანავე, საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, 2021 წლის 5 იანვრით დათარიღებული დოკუმენტი No. 83-ის მიხედვით, რომელიც 2020 წლის 28 დეკემბერს გამოქვეყნდა და რომლის მიხედვითაც სასტუმროების სექტორში მოქმედი საწარმოები გათავისუფლდნენ 2020 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. სამთავრობო მხარდაჭერის გავლენა წარმოდგენილია 6-ე შენიშვნაში.

ხელმძღვანელობა მოელის, რომ კომპანიის საქმიანობა ეტაპობრივად აღდგება და რომ COVID-19 არ წარმოშობს მნიშვნელოვან რისკებს და გაურკვევლობებს ახლო მომავალში. ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამოწმებიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლო უარყოფითი გავლენის გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის (იხილეთ შენიშვნა 2(b)).

23. შემდგომი მოვლენები

(a) 2021 წელს დასაფარი DFC-ისგან (ყოფილი OPIC) აღებული სესხებისა და კრედიტების დაფარვაზე უარის თქმა

COVID-19-ის მდგომარეობის გამო, 2021 წელს სესხებისა და საპროცენტო გადახდების დაფარვისთვის, კომპანიამ აწარმოა მოლაპარაკებები სესხების და კრედიტების დაფარვის ახალი პირობების თაობაზე და ამჟამად, DFC-ისგან დროებითი უფლებაზე უარის თქმის დოკუმენტის გაფორმების საბოლოო ეტაპზეა (იხ. ასევე შენიშვნა 2). უფლებაზე უარის თქმის პირობები მოიცავს ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდების გადავადებას მიმდინარე სესხის ხაზების ფარგლებში, 1 წლიანი პერიოდით. DFC -მ უფლება მისცა კომპანიას საბრუნავი კაპიტალის დაფინანსებისთვის გამოეყენებინა სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში (რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი მიზნისთვის, გარდა DFC-ს მიმართ არსებული სესხის დასაფარად).

24. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ განსაზღვრული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

ქვემოთ განსაზღვრულია მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები, რომელთა შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია შემდეგ გვერდებზე:

(a) შემოსავალი 33
(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები 34
(c) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში 34
(d) დასაქმებულთა გასამრჯელოები 35
(e) მოგების გადასახადი 35
(f) კაპიტალი 36
(g) ძირითადი საშუალებები 36
(h) საინვესტიციო ქონება 37
(i) არამატერიალური აქტივები 38
(j) ფინანსური ინსტრუმენტები 39
(k) გაუფასურება 43
(l) იჯარები 46
(m) სახელმწიფო გრანტები 47

(a) შემოსავალი

(i) შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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

სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება სასტუმროში გათეული ღამეების მიხედვით.

საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც მომხმარებელი ჩაიბარებს საქონელს. კომპანია 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 - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში, მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული მომსახურების მიხედვით, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

(ii) შემოსავალი იჯარებიდან

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

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალი;
- საპროცენტო ხარჯი;
- უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე;

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

„ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს სავარაუდო სამომავლო ფულად გადახდებს ან შემოსულობებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის მიხედვით:

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

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

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.

(c) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია კომპანიის შესაბამის სამუშაო ვალუტაში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით, „კომპანიის“ სამუშაო ვალუტაში. 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 აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე ფასდება, კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების დადგენის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების განხორციელების თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა, როგორც წესი, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) 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 გეგმის ფარგლებში, თუ კომპანიას ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს აღნიშნული თანხა დასაქმებულის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად, და როდესაც ხსენებული ვალდებულება შესაძლებელია საიმედოდ იქნას შეფასებული.

(e) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების ან ზარალის საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება ან მოთხოვნა, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის, აგრეთვე, წინა წლის საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერი კორექტირება. 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 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორიც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას, 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. ამასთან საგადასახადო ობიექტი მოიცავს ხარჯებსა და სხვა გადახდებს, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვარს გადაცილებული წარმომადგენლობითი ხარჯები.

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

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც ხარჯი დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა რომლისთვისაც გადახდილ იქნა დივიდენდი.

(f) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

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

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

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

(g) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები შეფასებულია, 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 დანახარჯებისაგან, 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.

თუ ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვან ნაწილებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აისახება წმინდად მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ღირებულება აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდოა, რომ კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადმყოფ მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო საწარმოს შიდა ძალებით დამზადებული აქტივები - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთა ეფუძნება აქტივის ღირებულებას, მისი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

ცვეთა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმდინარე და შესადარის პერიოდებში, შემდეგია:

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

ცვეთის მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადებისა და ნარჩენი ღირებულებების გადახედვა ხორციელდება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(h) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

(i) აღიარება და შეფასება

საინვესტიციო ქონების ერთეულები ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. მიწა ფასდება თვითღირებულებით, გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისაგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის

დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას. კვალიფიციური აქტივების შეძენასთან ან მშენებლობასთან დაკავშირებული სასესხო ხარჯები კაპიტალიზირებულია.

თუ საინვესტიციო ქონების ძირითად ნაწილებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება საინვესტიციო ქონების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

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

(ii) შემდგომი დანახარჯები

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

(iii) ცვეთა

ცვეთა ეფუძნება აქტივის ღირებულებას, მისი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით. ფასდება ინდივიდუალური აქტივის მნიშვნელოვანი კომპონენტები და თუ ამ კომპონენტს აქტივის დანარჩენი ნაწილისგან განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვს, მისი ცვეთა განცალკევებით ხორციელდება.

ცვეთა, როგორც წესი, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების თითოეული ნაწილის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მიმდინარე და შესადარისი პერიოდებისთვის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

– შენობა-ნაგებობები	40 წელი

ცვეთის მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადებისა და ნარჩენი ღირებულებების გადახედვა ხორციელდება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(i) არამატერიალური აქტივები

(i) არამატერიალური აქტივები

კომპანიის მიერ შეძენილი სხვა არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასრული სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ამორტიზაციის და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯის კაპიტალიზაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ის ზრდის მასთან დაკავშირებულ კონკრეტულ აქტივში განივთებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს. ყველა სხვა დანახარჯი, მათ შორის კომპანიის შიგნით გენერირებულ გუდვილსა და ბრენდებზე გაწეული ხარჯები, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მათი გაწევისთანავე.

(iii) ამორტიზაცია

ამორტიზაცია ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი ნარჩენი ღირებულება.

ამორტიზაცია, როგორც წესი, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, არამატერიალური აქტივების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, იმ თარიღიდან, როდესაც ისინი გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი გახდება, რადგან ამგვარად შესაძლებელია ყველაზე მიახლოებულად აისახოს აქტივში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელი ფორმა.

ამორტიზაციის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაიხედება და, შესაბამის შემთხვევაში კორექტირდება.

(j) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

კომპანია სავაჭრო მოთხოვნებს და სასესხო ფასიან ქაღალდებს თავდაპირველად აღიარებს მათი წარმოშობის თარიღისთვის. ყველა სხვა ფინანსური აქტივის და ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხორციელდება გარიგების თარიღისთვის, როდესაც კომპანია ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის ხელშემკვრელი მხარე.

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

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები

თავდაპირველი აღიარებისას აქტივი კლასიფიცირდება: ამორტიზირებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიციები სავალო ინსტრუმენტებში; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

კომპანიის მიერ არ ხდება ფინანსური აქტივების რეკლასიფიკაცია, მათი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კომპანია ცვლის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა დაკავშირებული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირდება ბიზნეს მოდელის შეცვლის შემდეგ საანგარიშგებო პერიოდის პირველ 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 შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ 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 აღვნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და ამონაგები 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 ასეთად 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 აღიარებდა მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები იცვლება, კომპანიამ უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუ არა შეცვლილი აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული „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.

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

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილებები გირაოში ან სხვა სასესხო პირობებში;
- ცვლილება ფინანსური აქტივის პირობებში, რომლებიც წვევს SPPI კრიტერიუმთან შეუსაბამობას.

თუ ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული, შეცვლილი აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ ცვლილების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, „კომპანია“ ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს როგორც 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

კომპანია წყვეტს ფინანსურ 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 ჩამოწერას კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის სრული საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას კომპანია აღიარებს ასეთი ცვლილებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ცვეთადი ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, ცვლილების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან, ანუ ბანკების მიერ, ცენტრალური ბანკის მხრიდან საკვანძო განაკვეთებში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, წამოწყებული ცვლილებები ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთებში, თუ სასესხო ხელშეკრულება აძლევს ბანკს ამის უფლებას და კომპანიას აქვს შესაძლებლობა, რომ ან მიიღოს გადახედილი განაკვეთი ან დაფაროს სესხი ნომინალური ღირებულებით, ჯარიმის გადახდის გარეშე. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

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

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილებები გირაოში ან სხვა სასესხო პირობებში;
- კონვერტაციის პირობის დამატება;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.

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 შემოსულობასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია შეცვლილი ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას შორის და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი არაფულადი აქტივების და ვალდებულებების გადაცემის 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 კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგადაფაროს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები ფინანსური აქტივების კატეგორიას განეკუთვნებიან, ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადახდებით, რომელთა კოტირება აქტიურ ბაზარზე არ ხდება. მსგავსი აქტივები თავდაპირველად აღიარდება, როგორც სამართლიან ღირებულებას დამატებული მასთან პირდაპირ დაკავშირებული ნებისმიერი ტრანზაქციის ხარჯები. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ სესხები და მოთხოვნები ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, ნებისმიერი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

შეზღუდული ფულადი სახსრები

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულად ნაშთებს, ვადიან ანაბრებს და მაღალ ლიკვიდურ ინვესტიციებს დაფარვის ვადით 3 თვე ან ნაკლები შეძენის თარიღიდან, რომელთა სამართლიანი ღირებულებაში ცვლილებების რისკი მიჩნეულია არა-არსებითად.

(k) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის ზარალის რეზერვებს აღიარებს:

- ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე;
- სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებულ სასესხო ინვესტიციებზე; და

კომპანია აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით, 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 და სასესხო მოთხოვნებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

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

კომპანია ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის ზრდას მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

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

კომპანია მიიჩნევს, რომ სესხის უზრუნველყოფას აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი, როდესაც მისი საკრედიტო რეიტინგი ტოლია გლობალურად მიღებული განმარტებისა „ინვესტიციის ხარისხი“.

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 ნაწილი, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას საანგარიშო თარიღის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევების შედეგად (ან უფრო მოკლე პერიოდში თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სასიცოცხლო ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც კომპანია 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 ორგანიზაციიდან ხელშეკრულების 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, კომპანია აფასებს გაუფასურდა თუ არა საკრედიტო რისკით ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები და სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული სასესხო ფასიანი ქაღალდები. 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;
- კომპანიის მიერ სესხის ან წინასწარ გადახდილი თანხების რესტრუქტურიზაცია იმ პირობებით, რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევებში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის 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.

სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული სასესხო ფასიანი ქაღალდებისათვის, ზარალის რეზერვი დარიცხულია მოგებაზე ან ზარალზე და აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც კომპანიას აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ინდივიდუალური მომხმარებლებისთვის, კომპანიას აქვს განსაზღვრული ბრუტო საბალანსო ღირებულების ჩამოწერის პოლიტიკა, როდესაც ფინანსური აქტივი არის 180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული, მსგავსი აქტივების ამოღების ისტორიული გამოცდილების საფუძველზე. კორპორატიული კლიენტებისთვის კომპანია ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არსებობს თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. ჩამოწერილი თანხებიდან კომპანია არ ელოდება მნიშვნელოვან აღდგენას. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება მაინც გახდეს სააღსრულებლო საქმიანობის საგანი იმისათვის, რომ მოვიდეს კომპანიის თანხების ამოღების პროცედურებთან შესაბამისობაში.

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება, მარაგების გარდა [საინვესტიციო ქონება], გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება. განუსაზღვრელი მომსახურების ვადის მქონე ან ჯერ გამოსაყენებლად ხელმიუწვდომელი გუდვილისთვის და არამატერიალური აქტივებისთვის, ანაზღაურებადი ღირებულება ფასდება ყოველ წელს ერთიდაიგივე დროს.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდ წილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოდინებებისგან. საოპერაციო სეგმენტის ზედა ზღვრის ტესტირების დაქვემდებარებით, გუდვილის გაუფასურების ტესტირების მიზნებისთვის, ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები, რომლებზეც გუდვილი იქნა განაწილებული ჯგუფდება იმგვარად, რომ დონე რომელზეც გაუფასურებაზე ტესტირება ტარდება ასახავს ყველაზე დაბალ დონეს რომელზეც ხდება გუდვილის მონიტორინგი შიდა ანგარიშგების მიზნებისთვის. ბიზნეს შერწყმის შედეგად შეძენილი გუდვილი ნაწილდება იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფებზე რომლებიც მოსალოდნელია რომ მიიღებენ სარგებელს შერწყმის სინერგიებიდან.

კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოდინებებს 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 აღდგენადი 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 ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის მოსალოდნელ ანაზღაურებად ღირებულებას.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება თავდაპირველად ნებისმიერი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) გუდვილის საბალანსო ღირებულებაზე და ამცირებს მას და შემდეგ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

გუდვილის გაუფასურების ზარალი არ არის აღდგენადი. სხვა აქტივებთან მიმართებაში, წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის იმის თაობაზე, შემცირდა თუ არა ზარალი ან კვლავაც არსებობს თუ არა ზარალი. გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრებაში გამოყენებულ შეფასებებში. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რაც იქნებოდა განსაზღვრული (ცვეთის ან ამორტიზაციის გამოკლებით) გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(l) იჯარები

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

როგორც მეიჯარე

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

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

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

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

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

(m) სახელმწიფო გრანტები

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

კომპანია იყენებს წმინდა მიდგომას სამთავრობო დახმარების აღრიცხვისას.

25. 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 კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

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

- *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).*
- *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*

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N211309912
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	24.11.2021 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ლანა მაჭავარიანი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. N1, სადარბაზო IV, სართული 2
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	(+995) 595 10 16 08
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	34595334076421

მე, ნოტარიუსი ლანა მაჭავარიანი, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. N1, სადარბაზო IV, სართული 2-ში ვამოწმებ ინგლისური ენის დიპლომირებული მთარგმნელის სოფიო კაპანაძის (დაბადებული: 08.02.1991 წ, დაბადების ადგილი: ქ. თბილისი, პირადი ნომერი:01008047830) დამოწმდა მისი ხელმოწერის ნამდვილობა დოკუმენტის- შპს "ჯი-ემ-თი სასტუმროები "-ს 2020 ფინანსური ანგარიშგება - ინგლისური ენიდან ქართულ ენაზე თარგმანზე
თარჯიმანმა წარმოადგინა ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: დიპლომი M № 19GE000656KAPS001G, გაცემულია 12.08.2019 წ., BRITISH COUNCIL, IELTS TEST მიერ, თარგმანმცოდნეობის საქმის (ინგლისური ენა) სპეციალობით.
მე, თარჯიმანი გავაფრთხილე თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებებისა და იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რომელიც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს, თარჯიმანმა ჩემს წინაშე განაცხადა, რომ ჯეროვნად ფლობს ინგლისურ ენას და უზრუნველყო ზუსტი თარგმანი. მისთვის ცნობილია, რომ პასუხსაგებს თარგმანის სისწორეზე და ხელი მოაწერა ჩემი თანდასწრებით.
გადახდილია სანოტარო მომსახურეობის საზღაური (წინამდებარე დოკუმენტის 4 ეგზემპლარზე შესრულებული 188 ხელმოწერის დამოწმებისათვის)376 ლარი, (თანახმადსაქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის დადგენილების N507-ის 31-ე მუხლისა), აგრეთვე დ.ღ.გ 67 ლარი და 68 თეთრი (თანხმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა) და რეგისტრაციის საფასური 2 ლარი (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერს დადგენილების N507-ის 39-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი

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

მმართველობითი ანგარიში
შპს „ჯი ემ თი სასტუმროები“

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

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

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

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

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

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

ამის ნათელი მაგალითია კოვიდ 19. 2020 წლის აპრილში, საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამდე, დაიხურა სამივე სასტუმრო. დაწყებულმა პანდემიამ აზარალა ყველა სფერო, განსაკუთრებით კი სასტუმრო ინდუსტრია. კომპანიამ მაქსიმალურად მოხდინა ხარჯების ოპტიმიზაცია. დაიწყო მოლაპარაკებები მომწოდებლებთან, კრედიტორებთან, თანხების გადახდის გადავადებასთან დაკავშირებით, მოახდინა ხელფასების კორექტირება სიტუაციის შესაბამისად.
სამი სასტუმროდან დაიკეტა ორი - ქორთიარდი და მოქსი. ფუნქციონირება არ შეუწყვეტია მხოლოდ თბილისი მარიოტს. მთელი წლის განმავლობაში დაკეტილი სასტუმროების დროებით გახსნა მოხერხდა მხოლოდ საკარანტინო სასტუმროებად. 2020 წლის 17 ივლისს განხორციელდა სასტუმრო თბილისი მარიოტის ჯანდაცვის სამინისტროს რეგულაციებთან შესაბამისობის ინსპექტირება. რეგულაციები ეხებოდა როგორც სასტუმროებს, ასევე სასტუმროში არსებული კვების ობიექტების და საკონფერენციო სივრცეების ოპერირებას. ინსპექტირების წარმატებით გავლის შემდეგ სასტუმროს კარი გაიღო როგორც კვების ობიექტების მომხმარებლებისთვის, ასევე, სასტუმრო ოთახების დაკავების მსურველი სტუმრებისთვის.

2020 წლის 6 აგვისტოს განხორციელდა სასტუმრო ქორთიარდ მარიოტის საკონფერენციო სივრცეებისთვის შემუშავებული რეკომენდაციებთან შესაბამისობის ინსპექტირება, რისი ასევე წარმატებით გავლის შემდეგ ქორთიარდ მარიოტს შეეძლო ემასპინძლა ტრეინიგებისთვის, კონფერენციებისთვის და სხვა ნებადართული ღონისძიებებისთვის.

თუმცა 2021 წლამდე ქორთიარდს და მოქსის არ განუახლებიათ ფუნქციონირება რადგან მოთხოვნის ზრდა/კლება სასტუმროს პროდუქტზე პირდაპირ კავშირშია ავიაკომპანიების მიერ განხორციელებულ ფრენებზე, რომელიც ფაქტობრივად შეწყვეტილი იყო თვეების განმავლობაში და გამომდინარე იქიდან, რომ სასტუმროებზე, რომლებიც მდებარეობს დედაქალაქში, შიდა ტურიზმის ამუშავების ეფექტი იყო ნულოვანი.

რაც შეეხება 2021 წელს - წლის დასაწყისი ზუსტად ისე გამოიყურებოდა, როგორც 2020 წელი და მოლოდინი იყო საკმაოდ პესიმისტური. თუმცა, გადაწყვეტილებამ საზღვრების გახსნასა და ფრენების თანდათანობით აღდგენასთან დაკავშირებით მდგომარეობა უკეთესობისკენ შეცვალა. მოთხოვნა წამოვიდა დასვენების მსურველი მოგზაურებიდან უფრო მეტად, ვიდრე ბიზნეს მოგზაურებიდან. ძირითადი ქვეყნები, საიდანაც დაფიქსირდა სტუმრების რაოდენის დიდი ზრდა იყო: საუდის არაბეთი, არაბეთის გაერთიანებული ემირატები, ინდოეთი, ისრაელი.

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

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

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

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

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

სასტუმრო	% წილი რეალიზაციაში
Courtyard By Marriott Tbilisi	20%
Tbilisi Marriott	65%
Moxy Tbilisi	15%

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

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

პროცედურების გამოყენებით, კომპანია მიზნად ისახავს განავითაროს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული აქვს თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.
ზოგადი მართვის ფარგლებში, რისკების ოპტიმიზაციის მიზნით, ხდება ბაზრის კვლევა, კონკურენტების შესწავლა. ამ შედეგებზე დაყრდნობით კი გადაწყვეტილებების მიღება ქონების რენოვაციის კუთხით.

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

დივიდენდის განაწილება კომპანიიდან არასდროს მომხდარა და ახლო მომავალში არ იგეგმება.

კომპანია ინტენსიურ მონაწილეობას იღებს დასაქმების ფორუმებზე, ხდება ტურიზმისა და კულინარიის კათედრებთან საქმიანი ურთიერთობა სტუდენტთა ტრეინინგებისა და მომავალი კადრების მოძიების კუთხით. ვაკანსიების გამოცხადება ხდება ბაზარზე არსებული მოთხოვნის შესაბამისად. 2020 წლის დასაწყისში კომპანიას ყავდა 425 თანამშრომელი, ხოლო წლის ბოლოს 330.

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

თარიღი: 29 ოქტომბერი, 2021

---------- ----------

გენერალური დირექტორი
გიორგი თავაძე

ფინანსური დირექტორი
ჯანო ჯიქია

მმართველობითი ანგარიში
შპს „ჯი ემ თი სასტუმროები“

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

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

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

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

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

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

ამის ნათელი მაგალითია კოვიდ 19. 2020 წლის აპრილში, საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამდე, დაიხურა სამივე სასტუმრო. დაწყებულმა პანდემიამ აზარალა ყველა სფერო, განსაკუთრებით კი

სასტუმრო ინდუსტრია. კომპანიამ მაქსიმალურად მოხდინა ხარჯების ოპტიმიზაცია. დაიწყო მოლაპარაკებები მომწოდებლებთან, კრედიტორებთან, თანხების გადახდის გადავადებასთან დაკავშირებით, მოახდინა ხელფასების კორექტირება სიტუაციის შესაბამისად.
სამი სასტუმროდან დაიკეტა ორი - ქორთიარდი და მოქსი. ფუნქციონირება არ შეუწყვეტია მხოლოდ თბილისი მარიოტს. მთელი წლის განმავლობაში დაკეტილი სასტუმროების დროებით გახსნა მოხერხდა მხოლოდ საკარანტინო სასტუმროებად. 2020 წლის 17 ივლისს განხორციელდა სასტუმრო თბილისი მარიოტის ჯანდაცვის სამინისტროს რეგულაციებთან შესაბამისობის ინსპექტირება. რეგულაციები ეხებოდა როგორც სასტუმროებს, ასევე სასტუმროში არსებული კვების ობიექტების და საკონფერენციო სივრცეების ოპერირებას. ინსპექტირების წარმატებით გავლის შემდეგ სასტუმროს კარი გაიღო როგორც კვების ობიექტების მომხმარებლებისთვის, ასევე, სასტუმრო ოთახების დაკავების მსურველი სტუმრებისთვის.

2020 წლის 6 აგვისტოს განხორციელდა სასტუმრო ქორთიარდ მარიოტის საკონფერენციო სივრცეებისთვის შემუშავებული რეკომენდაციებთან შესაბამისობის ინსპექტირება, რისი ასევე წარმატებით გავლის შემდეგ ქორთიარდ მარიოტს შეეძლო ემასპინძლა ტრეინიგებისთვის, კონფერენციებისთვის და სხვა ნებადართული ღონისძიებებისთვის.
თუმცა 2021 წლამდე ქორთიარდს და მოქსის არ განუახლებიათ ფუნქციონირება რადგან მოთხოვნის ზრდა/კლება სასტუმროს პროდუქტზე პირდაპირ კავშირშია ავიაკომპანიების მიერ განხორციელებულ ფრენებზე, რომელიც ფაქტობრივად შეწყვეტილი იყო თვეების განმავლობაში და გამომდინარე იქიდან, რომ სასტუმროებზე, რომლებიც მდებარეობს დედაქალაქში, შიდა ტურიზმის ამუშავების ეფექტი იყო ნულოვანი.

რაც შეეხება 2021 წელს - წლის დასაწყისი ზუსტად ისე გამოიყურებოდა, როგორც 2020 წელი და მოლოდინი იყო საკმაოდ პესიმისტური. თუმცა, გადაწყვეტილებამ საზღვრების გახსნასა და ფრენების თანდათანობით აღდგენასთან დაკავშირებით მდგომარეობა უკეთესობისკენ შეცვალა. მოთხოვნა წამოვიდა დასვენების მსურველი მოგზაურებიდან უფრო მეტად, ვიდრე ბიზნეს მოგზაურებიდან. ძირითადი ქვეყნები, საიდანაც დაფიქსირდა სტუმრების რაოდენის დიდი ზრდა იყო: საუდის არაბეთი, არაბეთის გაერთიანებული ემირატები, ინდოეთი, ისრაელი.

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

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

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

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

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

სასტუმრო	% წილი რეალიზაციაში
Courtyard By Marriott Tbilisi	20%
Tbilisi Marriott	65%
Moxy Tbilisi	15%

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

გენერალურ დირექტორს და ფინანსურ დირექტორს აქვთ სრული პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე. კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკის მიხედვით ხდება არსებული რისკების იდენტიფიცირება და ანალიზი, რისკების საზღვრების დადგენა, საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრა, და ბოლოს, რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლება. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება ბაზრის პირობებიდან გამომდინარე და ხდება შესაბამისი ცვლილებების კომპანიის საქმიანობაში ასახვა. ტრენინგების, მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების გამოყენებით, კომპანია მიზნად ისახავს განავითაროს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული აქვს თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.
ზოგადი მართვის ფარგლებში, რისკების ოპტიმიზაციის მიზნით, ხდება ბაზრის კვლევა, კონკურენტების შესწავლა. ამ შედეგებზე დაყრდნობით კი გადაწყვეტილებების მიღება ქონების რენოვაციის კუთხით.

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

დივიდენდის განაწილება კომპანიიდან არასდროს მომხდარა და ახლო მომავალში არ იგეგმება.

კომპანია ინტენსიურ მონაწილეობას იღებს დასაქმების ფორუმებზე, ხდება ტურიზმისა და კულინარიის კათედრებთან საქმიანი ურთიერთობა სტუდენტთა ტრეინინგებისა და მომავალი კადრების მოძიების კუთხით. ვაკანსიების გამოცხადება ხდება ბაზარზე არსებული მოთხოვნის შესაბამისად. 2020 წლის დასაწყისში კომპანიას ყავდა 425 თანამშრომელი, ხოლო წლის ბოლოს 330.

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

თარიღი: 29 ოქტომბერი, 2021

გენერალური დირექტორი
გიორგი თავაძე

ფინანსური დირექტორი
ჯანო ჯიქია