

შპს "წინანდლის მამულები"

2021 წლის
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს "KPMG Georgia"

მე-5 სართული, GMT პლაზა

მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)

თბილისი, საქართველო 0105

IN 404437695

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „წინანდლის მამულების“-ის მესაკუთრეებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „წინანდლის მამულების“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე თანდართული შენიშვნებისგან, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ -ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს (ბესს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ საქართველოში ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისათვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

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. ჩვენ წავიკითხეთ მმართველობითი ანგარიში და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია კომპანიის ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძველად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არ აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა შეცდომით ან თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებულებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებითი უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ს შესაბამისად, აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებითი შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

შპს "KPMG Georgia"

თბილისი, საქართველო

11 ოქტომბერი 2022 წელი

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

ნათია

შპს "KPMG Georgia"

თბილისი, საქართველო

11 ოქტომბერი 2022 წელი



შპს "წინანდლის მამულები"
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7	79,699,007	84,781,022
არამატერიალური აქტივები		357,076	435,529
აქტივები გამოყენების უფლებით		1,117,663	366,303
მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები		553,761	561,848
სულ გრძელვადიანი აქტივები		81,727,507	86,144,702
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		1,046,003	819,642
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	1,259,431	503,633
საგადასახადო აქტივი	9	-	949,151
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	10	2,275,138	421,526
სულ მოკლევადიანი აქტივები		4,580,572	2,693,952
სულ აქტივები		86,308,079	88,838,654
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	11		
საწესდებო კაპიტალი		93,627,006	88,524,876
დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასაწარ			
გადახდილი სააქციო რეზერვი		1,168,333	2,060,863
გადაფასების რეზერვი		1,190,206	1,190,206
დაგროვილი ზარალები		(51,608,794)	(45,151,501)
სულ კაპიტალი		44,376,751	46,624,444
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	32,546,053	30,569,387
საიჯარო ვალდებულება	17	1,349,147	408,856
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	503,712	1,010,684
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		34,398,912	31,988,927
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	1,983,852	5,370,884
საიჯარო ვალდებულება	13	83,952	30,959
საგადასახადო ვალდებულებები	9	453,828	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	5,010,784	4,823,440
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		7,532,416	10,225,283
სულ ვალდებულებები		41,931,328	42,214,210
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		86,308,079	88,838,654

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

შპს "წინანდლის მამულები"
2021 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი	5	16,425,397	5,735,225
სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	6	(9,883,113)	(4,642,072)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(4,431,038)	(3,210,091)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(7,090,290)	(6,634,803)
სხვა (ხარჯები)/შემოსავალი, წმინდა		(19,140)	910,279
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(4,998,184)	(7,841,462)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა		(23,352)	326,254
საპროცენტო ხარჯი	13	(3,648,679)	(3,342,629)
საკუთრო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)		2,212,922	(4,861,510)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(1,459,109)	(7,877,885)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(6,457,293)	(15,719,347)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(6,457,293)	(15,719,347)
სხვა სრული შემოსავალი			
<i>ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში</i>			
მიწის გადაფასება		-	209,825
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		-	209,825
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(6,457,293)	(15,509,522)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის XX აგვისტოს და მისი სახელით ანგარიშგებას ხელს აწერს:

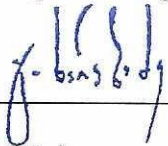
გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

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

შპს "წინანდლის მამულები"
2021 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი	5	16,425,397	5,735,225
სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	6	(9,883,113)	(4,642,072)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(4,431,038)	(3,210,091)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(7,090,290)	(6,634,803)
სხვა (ხარჯები)/შემოსავალი, წმინდა		(19,140)	910,279
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(4,998,184)	(7,841,462)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა		(23,352)	326,254
საპროცენტო ხარჯი	13	(3,648,679)	(3,342,629)
საკუროს სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)		2,212,922	(4,861,510)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(1,459,109)	(7,877,885)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(6,457,293)	(15,719,347)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(6,457,293)	(15,719,347)
სხვა სრული შემოსავალი			
<i>ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში</i>			
მიწის გადაფასება		-	209,825
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		-	209,825
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(6,457,293)	(15,509,522)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 11 ოქტომბერს და მისი სახელით ანგარიშგებას ხელს აწერს:



გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

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

შპს "წინანდლის მამულები"
2021 წლის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ლარი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასაწარ				
	საწესდებო კაპიტალი	გადახდილი სააქციო რეზერვი	დაგროვილი ზარალები	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	80,935,295	1,168,333	(29,432,154)	980,381	53,651,855
მთლიანი სრული ზარალი					
წლის ზარალი	-	-	(15,719,347)	-	(15,719,347)
მიწის გადაფასება	-	-	-	209,825	209,825
ოპერაციები					
მესაკუთრებთან					
მესაკუთრებების შენატანი (შენიშვნა 11 (a))	7,589,581	892,530	-	-	8,482,111
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	88,524,876	2,060,863	(45,151,501)	1,190,206	46,624,444
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	88,524,876	2,060,863	(45,151,501)	1,190,206	46,624,444
მთლიანი სრული ზარალი					
წლის ზარალი	-	-	(6,457,293)	-	(6,457,293)
ოპერაციები					
მესაკუთრებთან					
მესაკუთრებების შენატანი (შენიშვნა 11 (a))	4,209,600	-	-	-	4,209,600
გადატანა საწესდებო კაპიტალში (შენიშვნა 11 (b))	892,530	(892,530)	-	-	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	93,627,006	1,168,333	(51,608,794)	1,190,206	44,376,751

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-40 გვერდებზე

ლარი	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(6,457,293)	(15,719,347)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		7,090,290	6,634,803
საიჯარო ვალდებულებების და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი/(შემოსულობა)		23,352	(326,254)
საპროცენტო ხარჯი		3,648,679	3,342,629
ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა		58,440	-
საკურსო სხვაობით განპირობებული (შემოსულობა)/ზარალი		(2,212,922)	4,861,510
		2,150,546	(1,206,659)
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		(637,000)	27,408
საგადასახადო აქტივებში/ვალდებულებებში		1,402,979	(646,364)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(764,999)	(201,143)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		537,296	378,184
საოპერაციო საქმიანობებიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები პროცენტის და საკომისიოს გადახდამდე		2,688,822	(1,648,574)
გადახდილი პროცენტი	13	(5,987,867)	(524,247)
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(3,299,045)	(2,172,821)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(2,271,664)	(6,957,225)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		-	(3,904)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(2,271,664)	(6,961,129)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	13	3,253,817	-
მესაკუთრეების შენატანები	11	4,209,600	8,482,111
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობებიდან		7,463,417	8,482,111
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		1,892,708	(651,839)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		421,526	1,035,716
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(39,096)	37,649
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	10	2,275,138	421,526

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-40 გვერდებზე

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად, კომპანიაზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს ექვემდებარებიან და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, ხელს უწყობს გამოწვევებს, რომელიც საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციების წინაშეა. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ და ომმა უკრაინაში 2022 წელს კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა 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 „წინანდლის მამულები“ (შემდგომში, „კომპანია“) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას “მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის” შესაბამისად და კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204557372. კომპანია დარეგისტრირდა სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ 2008 წლის 27 ივნისს და ის მდებარეობს საქართველოში.

კომპანიის იურიდიული მისამართია: რუსთაველის გამზირი №37, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საქართველოში, წინანდლის რეგიონში “Radisson Collection Hotel, Tsinandali Estate Georgia”-ს (შემდგომში, “სასტუმრო”) მართვა და რეგიონში ტურიზმის განვითარება. სასტუმრომ ფუნქციონირება 2018 წლის ბოლო მეოთხედში დაიწყო. სასტუმრო მუშაობს “Radisson Collection” ბრენდის ფარგლებში და 2020 წლის 20 მარტამდე მას მართავდა “Radisson Hotels ApS Denmark” საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების საფუძველზე (IMA). მას შემდეგ, რაც კომპანიამ და “Radisson Hotels APS Denmark”-მა დადეს საერთაშორისო სალიცენზიო შეთანხმება (ILA), რომლითაც შეწყდა IMA, უკვე 2020 წლის მარტიდან სასტუმროს მართავს კომპანიის მენეჯმენტი, “Radisson Collection” ბრენდის ქვეშ.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საკუთრების სტრუქტურა არის შემდეგი:

მესაკუთრეები	საკუთრების სტრუქტურა, %	
	2021	2020
შპს "წინანდლის სავანე"	66.57%	66.57%
სს "საპარტნიორო ფონდი"	33.43%	33.43%
	100%	100%

2016 წლის 2 სექტემბერს, შპს "წინანდლის სავანესა" და სს "საპარტნიორო ფონდს" შორის დადებული საპარტნიორო შეთანხმების ფარგლებში, შპს "წინანდლის სავანეს" აქვს შპს "წინანდლის მამულებში" არამაკონტროლებელი წილის შეძენის ქოლ ოფციონი საპარტნიორო შეთანხმების თარიღიდან პირველი 6 წლის და 9 თვის განმავლობაში, და მეორე მხრივ, სს "საპარტნიორო ფონდს" აქვს მისი "წინანდლის მამულების" კაპიტალში არსებული წილის გაყიდვის ფუთ ოფციონი, ქოლ ოფციონის პერიოდის დასრულებიდან 5 წლის განმავლობაში. როგორც ქოლ, ასევე ფუთ ოფციონისთვის აღსრულების ფასი განისაზღვრება, როგორც საპარტნიორო ფონდის ინვესტიცია შპს "წინანდლის მამულების" კაპიტალში, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, რომელიც შეთანხმებულია მხარეებს შორის დადებულ საპარტნიორო შეთანხმებაში. 2021 წლის 5 ოქტომბერს, საპარტნიორო შეთანხმებაში შევიდა ცვლილება, რომლის მიხედვითაც სს "საპარტნიორო ფონდის" ფუთ-ოფციონი გადავადდა ორი წლით და იწყება 2025 წლის 31 ივლისიდან.

2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას ახალი ბენეფიციარი აქციონერი ჰყავს, იერკინ ტატიშვი, არაპირდაპირი უმცირესობის წილით (36.3%) კომპანიაში. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 17-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

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

(b) ფუნქციონირებადი საწარმო

მიუხედავად COVID 19-ის სიტუაციისა, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე, რომელიც კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაბამისი, შემდეგი მიზეზების გამო.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ სულ მცირე 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 საქმიანობა ეტაპობრივად გაიზრდება; ამასთანავე, 2021 წელს, კომპანიამ წარმატებით აწარმოა მოლაპარაკებები და გაახანგრძლივა მისი უზრუნველყოფილი საბანკო სესხების დაფარვის ვადები (იხ. შენიშვნა 13) და ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მას კვლავ შეუძლია აწარმოოს მოლაპარაკებები ბანკთან სასესხო გადახდების გადავადების შესახებ (საჭიროების შემთხვევაში). აღნიშნული პროგნოზები ასევე ითვალისწინებს, რომ ნაკლებად სავარაუდო მოვლენათა ყველაზე ცუდი განვითარების შემთხვევაში, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანია, შპს "ესარჯი რიალ ისთეითი" დამატებითი ფინანსური მხარდაჭერით უზრუნველყოფს კომპანიას და მის დაკავშირებულ მხარეებს (საჭიროების შემთხვევაში). შპს "ესარჯი რიალ ისთეითმა" დააფიქსირა მისი განზრახვა, რომ შემდგომშიც ხელმისაწვდომი გახადოს ფინანსური რესურსი კომპანიის საჭიროების შესაბამისად, პროგნოზით გათვალისწინებული პერიოდის განმავლობაში. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, დირექტორებიც აცნობიერებენ, რომ ვერ იქნებიან დარწმუნებულნი იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ. ამასთანავე, აქციონერები აფიქსირებენ მათ უწყვეტ მხარდაჭერას კომპანიისთვის მისი სააქციო კაპიტალის მუდმივი ზრდის საშუალებით, იხ. შენიშვნა 11.

ამ და სხვა დაშვებების საფუძველზე, კომპანიის 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 ფუნქციონირებადობის პრინციპის მიხედვით. ხელმძღვანელობას ასევე მიაჩნია, რომ არ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა ფუნქციონირებადობის დაშვებასთან დაკავშირებით.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

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

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფას-თან შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობებზე. რეალური შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს ამ შეფასებებისაგან.

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგები აღიარდება იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზეც მათ ექნებათ გავლენა.

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

- შენიშვნა 2(b) - ფუნქციონირებადი საწარმო: არსებობს თუ არა არსებითი განუსაზღვრელობა, რომელმაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ექვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ; და
- შენიშვნა 20 (e) - ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები.

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

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

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

სამართლიანი ღირებულება ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიაში წარმოდგენილი მონაცემების საფუძველზე:

- დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივების ან ვალდებულებებისთვის.
- დონე 2: ამოსავალი მონაცემები აქტივის ან ვალდებულებებისთვის, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შეტანილია 1-ელ დონეში, და რომლებიც ემპირიულია პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან არაპირდაპირ (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- დონე 3: ამოსავალი მონაცემები აქტივის ან ვალდებულებებისთვის, 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, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

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

- შენიშვნა 7(a) - მიწის გადაფასება
- შენიშვნა 15(a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი

ლარი	2021	2020
საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	9,060,865	3,350,517
ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი	5,911,129	1,900,934
სხვა შემოსავალი	1,453,403	483,774
	16,425,397	5,735,225

6. სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2021	2020
მარაგების თვითღირებულება	3,377,397	1,375,859
კომუნალური ხარჯები	1,354,172	682,024
მარაგები	859,126	516,864
კონტრაქტორების მომსახურების საფასური*	843,221	306,815
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	836,580	17,164
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	459,779	331,441
უსაფრთხოება	321,912	271,483
დაზღვევა	279,648	179,572
როიალტის საფასური**	251,202	64,386
მარკეტინგი	172,353	221,302
სასტუმროს მართვის საფასური**	155,184	51,914
პროფესიული მომსახურების საფასური***	130,811	191,723
საიჯარო ხარჯები	118,256	18,200
საბანკო და სხვა საკომისიოები	23,647	14,280
წარმომადგენლობითი ხარჯები	12,880	316
სხვა	686,945	398,729
	9,883,113	4,642,072

*კონტრაქტორების მომსახურების საფასური ძირითადად მოიცავს ერთჯერადი მომსახურების ხელშეკრულებების ფარგლებში კლიენტთან მომუშავე პერსონალის ანაზღაურებას.

**სასტუმროს საქმიანობის მართვის მიზნით, კომპანია ყოველწლიურად იხდის ხელმძღვანელობის მომსახურების საფასურს. ხელმძღვანელობის მომსახურების საფასური არის ცვალებადი და განისაზღვრება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით. 2020 წლამდე, სასტუმროს მართავდა "რედისონ სასტუმროები" საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების ფარგლებში. 2020 წლის 20 მარტს, შპს "წინანდლის მამულებმა" "Radisson Hotel Aps Danmark"-თან "საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება" გააფორმა და მიიღო სასტუმროს "რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს" ბრენდის სახელით ოპერირების ლიცენზია. სალიცენზიო ხელშეკრულების ვადა არის 2035 წლის 31 დეკემბერი. სალიცენზიო ხელშეკრულების ფარგლებში, კომპანია ვალდებულია ყოველთვიურად გადაიხადოს შესაბამისი როიალტის საფასური. სასტუმროს მართვის საფასური, 2021 წლიდან, გადასახდელია დაკავშირებული მხარის კომპანიაზე - შპს "სილქ ჰოსფიტალითიზე".

***ხემათ განსაზღვრული პროფესიული მომსახურების საფასური მოიცავს აუდიტორული ფირმისთვის აუდიტორული მომსახურების გაწევისთვის 60,000 ლარის ოდენობით გადახდილ თანხას (2020: 60,000 ათასი ლარი).

7. ძირითადი საშუალებები

ლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება/გადაფასებ					
ული ღირებულება					
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	1,217,572	70,166,050	23,301,506	-	94,685,128
გადაფასება	209,825	-	-	-	209,825
შესყიდვები	-	-	339,418	5,240,271	5,579,689
გასვლები და ჩამოწერები	-	(1,223,385)	(123,550)	-	(1,346,935)
გადაცემები	-	4,415,179	-	(4,415,179)	-
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	1,427,397	73,357,844	23,517,374	825,092	99,127,707
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	1,427,397	73,357,844	23,517,374	825,092	99,127,707
შესყიდვები	-	67,439	718,911	1,095,895	1,882,245
გასვლები და ჩამოწერები	-	-	(89,719)	(16,905)	(106,624)
გადაცემები	-	1,166,086	737,996	(1,904,082)	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	1,427,397	74,591,369	24,884,562	-	100,903,328
დაგროვილი ცვეთა					
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	-	(2,400,977)	(5,476,211)	-	(7,877,188)
წლის ცვეთა	-	(2,134,867)	(4,392,409)	-	(6,527,276)
გასვლები და ჩამოწერები	-	57,779	-	-	57,779
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(4,478,065)	(9,868,620)	-	(14,346,685)
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	-	(4,478,065)	(9,868,620)	-	(14,346,685)
წლის ცვეთა	-	(2,276,242)	(4,629,578)	-	(6,905,820)
გასვლები და ჩამოწერები	-	-	48,184	-	48,184
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	(6,754,307)	(14,450,014)	-	(21,204,321)
საბალანსო ღირებულებები					
2020 წლის 1 იანვარს	1,217,572	67,765,073	17,825,295	-	86,807,940
2020 წლის 31 დეკემბერს	1,427,397	68,879,779	13,648,754	825,092	84,781,022
2021 წლის 31 დეკემბერს	1,427,397	67,837,062	10,434,548	-	79,699,007

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

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

(a) მიწის გადაფასება

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, მიწის სამართლიანი ღირებულების განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ მსგავს ქონებაზე (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი) გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს ქონების მახასიათებლებში, როგორც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და გაყიდვის პირობები. თითოეულ ზემოაღნიშნულ მნიშვნელოვან არაემპირიული ამოსავალ მონაცემთან დაკავშირებული კორექტირებები 5%-იდან 15%-მდე მერყეობდა.

მმართველი გუნდი რეგულარულად ახორციელებს მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების და შეფასების კორექტირებების მონიტორინგს. ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის ჩატარებული მიმოხილვის შედეგად, უძრავი ქონების ბაზარზე არ ყოფილა გამოვლენილი მაჩვენებლები, რომლებიც არსებითად შეცვლიდა მიწის სამართლიან ღირებულებას 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, 5%-იანი ცვლილება შეფასებაში გამოყენებულ კორექტირებულ საბაზრო ფასებში, სამართლიანი ღირებულების შეფასების 71 ათასი ლარით ცვლილებას გამოიწვევდა.

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

(b) უზრუნველყოფა

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში, როგორც პირველხარისხიანი უზრუნველყოფა (იხილეთ შენიშვნა 13) და სს „საპარტნიორო ფონდის“ მიმართ, როგორც მეორეხარისხიანი უზრუნველყოფა.

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სასტუმროს მოთხოვნები	480,481	37,736
მოკლევადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	419,744	199,717
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	162,274	171,523
სხვა	196,932	94,657
	1,259,431	503,633

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 15-ე შენიშვნაში.

9. საგადასახადო ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
საგადასახადო ვალდებულებები	453,828	-
	453,828	-

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
საგადასახადო აქტივი	-	949,151
	-	949,151

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები სხვადასხვა გადასახადებისთვის იქნა ურთიერთგაქვითული და წარმოდგენილია, 453,838 ლარის ოდენობით საგადასახადო ვალდებულების სახით (2020 წლის 31 დეკემბერი: საგადასახადო აქტივი 949,151 ლარი).

2020 წელს, საქართველოს მთავრობის მიერ სასტუმროების სექტორში შემოღებული მხარდაჭერის ზომების ფარგლებში (იხ. შენიშვნა 18), კომპანია გათავისუფლდა 2020 და 2019 წლებზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. შედეგად, 2019 წელს დარიცხული 827 ათასი ლარის ოდენობით ქონების გადასახადი იქნა აღდგენილი 2020 წელს და შეტანილი სხვა შემოსავალში. ამასთანავე, 797 ათასი ლარის ოდენობით 2020 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადის ხარჯი წარმოდგენილია წმინდად შესაბამისი სამთავრობო საგრანტო შემოსავლით (იხ. შენიშვნა 20(k)).

2022 წელს, საქართველოს მთავრობამ შემოიღო დამატებითი მხარდაჭერის ზომები ქონების გადასახადთან დაკავშირებით (იხ. შენიშვნა 22).

10. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
საბანკო ნაშთები	2,250,558	410,383
ხელმისაწვდომი ფულადი სახსრები (ნაღდი ფული)	24,580	11,143
	2,275,138	421,526

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 15-ე შენიშვნაში.

11. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

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

ლარი	2021	2020
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	88,524,876	80,935,295
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	4,209,600	7,589,581
გადატანა საწესდებო კაპიტალში	892,530	-
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	93,627,006	88,524,876

2021 წლის განმავლობაში, მესაკუთრეების (შპს "წინანდლის სავანე" და სს "საპარტნიორო ფონდი") გადაწყვეტილებების თანახმად: კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 4,209,600 ლარით იქნა გაზრდილი და სრულად იქნა დაფარული ფულადი სახსრებით (2020: 7,589,581 ლარი, ასევე სრულად დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით).

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას აქვს 41,995 აშშ დოლარის ოდენობით გადაუხდელი კაპიტალის ნაშთი (2020 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, შპს „წინანდლის სავანეს“ მიერ ფლობილი კაპიტალი იქნა დაგირავებული სს „საპარტნიორო ფონდის“ სასარგებლოდ, 2016 წლის 2 სექტემბრით დათარიღებული, სს „საპარტნიორო ფონდის“, შპს „წინანდლის სავანესა“ და შპს „წინანდლის მამულებს“ შორის დადებული „პარტნიორობის შეთანხმების“ საფუძველზე, რომელსაც მოჰყვა 2016 წლის დეკემბერში დადებული გირაოს ხელშეკრულება.

(b) დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასაწარ გადახდილი სააქციო რეზერვი

კომპანიის მესაკუთრეების მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანები კომპანიის კაპიტალში, მესაკუთრეების საწესდებო კაპიტალის ზრდის შესახებ შესაბამისი გადაწყვეტილებების გარეშე, კლასიფიცირდება დამატებით გადახდილი კაპიტალის/წინასაწარ გადახდილი სააქციო რეზერვის სახით.

2020 წლის განმავლობაში, შპს "წინანდლის სავანემ" განახორციელა 892,530 ლარის ოდენობით ფულადი სახსრების შენატანები კომპანიის კაპიტალში, მაშინ როდესაც მესაკუთრეების შესაბამისი გადაწყვეტილებები მიღებულ იქნა წლის ბოლოს შემდეგ, 2021 წლის ივნისში. შედეგად, 2021 წლის განმავლობაში, 892,530 ლარის ოდენობით დამატებით გადახდილი კაპიტალი საწესდებო კაპიტალში იქნა გადატანილი. 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასწარ გადახდილი სააქციო რეზერვი 1,168,333 ლარს შეადგენს (2020 წლის 31 დეკემბერი: 2,060,863 ლარი) და სრულად არის დაფარული ფულადი სახსრებით.

(c) გადაფასების რეზერვი

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

(d) დივიდენდები

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

12. კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა კომპანიის საოპერაციო და სტრატეგიული მიზნების განსახორციელებლად და ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით.

კომპანია არ წარმოადგენს გარედან დაკისრებული, კაპიტალის მოთხოვნების საგანს.

13. სესხები და კრედიტები

მოცემულ შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტიანი სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება. დამატებითი ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ განხილულია 15-ე შენიშვნაში.

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	571,854	5,370,884
არაუზრუნველყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან	510,943	-
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	901,056	
	1,983,853	5,370,884
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	32,546,052	29,218,277
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	-	844,555
არაუზრუნველყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან	-	506,555
	32,546,052	30,569,387
	34,529,905	35,940,271

(ა) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
				ნომინალური ლირებულება	საბალანსო ლირებულება	ნომინალური ლირებულება	საბალანსო ლირებულება
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9% + 6-თვიანი Libor	2028/2033	30,158,007	30,158,007	34,589,161	34,589,161
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9.45%+ 6-თვიანი Libor	2033	2,959,899	2,959,899	-	-
არაუზრუნველ- ყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი	11.3%	2022	901,056	901,056	844,555	844,555
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან	აშშ დოლარი	15.0%	2022	510,943	510,943	506,555	506,555
სულ სესხები და კრედიტები				34,529,905	34,529,905	35,940,271	35,940,271

2020 წელს, COVID-19-ის პანდემიის შედეგად (იხ. შენიშვნა 18) კომპანიამ სს "თიბისი ბანკთან", მისი სესხებისა და კრედიტების დაფარვისთვის ახალ პირობებზე აწარმოა მოლაპარაკებები. ხელშეკრულების პირობები მოიცავდა საშელავათო პერიოდს ძირითადი თანხისა და პროცენტის დაფარვაზე 2020 წლის მარტიდან 2021 წლის იანვრამდე.

2021 წლის განმავლობაში, კომპანიამ აწარმოა მოლაპარაკებები სს "თიბისი ბანკთან" დაფარვის პირობებთან დაკავშირებით, და სესხების დაფარვის ვადები იქნა გახანგრძლივებული 2033 წლამდე, ხოლო ძირითადი თანხის დაფარვის საშელავათო პერიოდი 2023 წლის იანვრამდე გადაიდო. პირობების ცვლილებას არ გამოუწვევია კრედიტების არსებითი მოდიფიცირება და შესაბამისად, არ ჰქონია არსებითი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები ექვემდებარება შემზღუდველ ფინანსურ და არაფინანსურ კოვენანტებს, რომელთაგან ზოგიერთი იქნა დარღვეული 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის. 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, სს "თიბისი ბანკმა" აღნიშნულ დარღვევაზე უარი თქვა.

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	35,940,271	439,815	36,380,086
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	3,253,817	-	3,253,817
საიჯარო გადახდები	-	-	(53,575)
გადახდილი პროცენტი	(5,934,292)	(53,575)	(5,934,292)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	(2,680,475)	(53,575)	(2,734,050)
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების ცვლილების გავლენა	(2,041,361)	-	(2,041,361)
სხვა ცვლილებები			
საიჯარო დამატებები	-	840,472	840,472
საიჯარო მოდიფიცირება	-	23,352	23,352
საპროცენტო ხარჯი	3,311,470	183,035	3,494,505
სულ სხვა ცვლილებები	3,311,470	1,046,859	4,358,329
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	34,529,905	1,433,099	35,963,004

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	29,160,405	501,048	29,661,453
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	-	-	-
სესხების დაფარვა	-	-	-
საიჯარო გადახდები	-	-	-
გადახდილი პროცენტი	(511,747)	(12,500)	(524,247)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	(511,747)	(12,500)	(524,247)
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების ცვლილების გავლენა	4,024,595	-	4,024,595
სხვა ცვლილებები			
საიჯარო მოდიფიცირება	-	(111,193)	(111,193)
საპროცენტო ხარჯი	3,267,018	62,460	3,329,478
სულ სხვა ცვლილებები	3,267,018	(48,733)	3,218,285
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	35,940,271	439,815	36,380,086

14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის	2,906,619	3,410,817
სხვა ვალდებულებები	2,104,165	1,412,623
	5,010,784	4,823,440
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის	503,712	1,010,684
	503,712	1,010,684
	5,514,496	5,834,124

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 15-ე შენიშვნაში.

15. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა განუსაზღვრელობის გათვალისწინებით და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იქნას ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვაში ან ვალდებულებების გადაცემაში.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს შეფასების თარიღისთვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებულ ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილ ფასს. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ანგარიშდება ძირითადი თანხის და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის პროცენტის საბაზრო განაკვეთით დისკონტირდება.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო კომპანია შემდეგ რისკებს გასწევს:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 15(b)(ii));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 15(b)(iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 15(b)(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

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

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 მიდგომები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება ბაზრის პირობებისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით კომპანიის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

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

მესაკუთრეები ზედამხედველობას უწევენ, თუ რამდენად აკონტროლებს ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობას და განიხილავენ რისკების მართვის ჩარჩოების ადეკვატურობას იმ რისკებთან მიმართებაში, რომლის წინაშეც დგას კომპანია.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაპენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშვება კომპანიის მოთხოვნებიდან და საბანკო ნაშთებიდან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს.

მოთხოვნები

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

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანია არ არის დაქვემდებარებული მოთხოვნებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკის არსებით ოდენობას, რადგან ის უმეტესად შედგება სასტუმროს მოთხოვნებისგან (რომლებიც, როგორც წესი, რამდენიმე დღეში არის დაკმაყოფილებული) და მოთხოვნებისგან შპს „წინანდლის ვილების“ მიმართ, 2016 წლის მაისში გაყიდული მიწის ნაკვეთებისთვის (შენიშვნა 8), რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოს. არცერთი მოთხოვნა არ არის გაუფასურებული. კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად რამდენიმე იურიდიული პირის მიმართ მოთხოვნებისგან შედგება. კომპანიის საკრედიტო დაქვემდებარება ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

საბანკო ნაშთები

კომპანია მისი ფულადი სახსრების უმეტესობას ფლობს ერთ ქართულ ბანკში, რომელსაც ფიტჩის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვს მოკლევადიანი დეფოლტ რეიტინგი B. კომპანია არ მოელის, რომ აღნიშნული კონტრაპენტი ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას, შესაბამისად მიიჩნევს, რომ კომპანია არ არის არსებითად დაქვემდებარებული ფულადი სახსრებიდან და მათი ეკვივალენტებიდან წარმოშობილ საკრედიტო რისკზე.

(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, შემდგომისდაგვარად 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.

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

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

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

31 დეკემბერი 2021	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები					
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ლარი						
არაწარმოებული						
ფინანსური						
ვალდებულებები						
სესხები და						
კრედიტები	34,529,905	56,846,127	5,007,198	4,712,630	14,137,890	32,988,409
ვალდებულებები	5,514,496	5,708,554	5,107,813	600,741	-	-
საიჯარო						
ვალდებულება	1,433,099	4,565,750	75,000	75,000	1,187,000	3,228,750
	41,477,500	67,120,431	10,190,011	5,388,371	15,324,890	36,217,159

წმინდა მოკლევადიანი ვალდებულების პოზიციის მიუხედავად, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და უახლოეს მომავალში, კომპანიას აქვს საკმარისი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაფარად, მათი დაფარვის ვადის დადგომისთანავე. ხელმძღვანელობის მოსაზრება ემყარება იმ ფაქტს, რომ სასტუმროს საქმიანობა არსებითად გაიზარდა 2021 წლის განმავლობაში და მოსალოდნელია, რომ კვლავ გაიზრდება, ეტაპობრივად. ამასთანავე, 2021 წელს, კომპანიამ წარმატებით აწარმოა მოლაპარაკებები და გაახანგრძლივა მისი უზრუნველყოფილი საბანკო სესხების დაფარვის ვადები (იხ. შენიშვნა 13) და ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მას კვლავ შეუძლია აწარმოოს მოლაპარაკებები ბანკთან სასესხო გადახდების გადავადების შესახებ (საჭიროების შემთხვევაში). გარდა აღნიშნულისა, შპს „ესარჯი რიალ ისთეითმა“ გამოთქვა განზრახვა, უახლოეს მომავალში, უზრუნველყოს კომპანიის საქმიანობის გაგრძელებისთვის აუცილებელი ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერა (იხ. შენიშვნა 2 (b)).

31 დეკემბერი 2020	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები				
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
ლარი					
არაწარმოებული ფინანსური					
ვალდებულებები					
სესხები და კრედიტები	35,940,271	49,979,675	7,490,760	31,139,321	11,349,594
ვალდებულებები	5,834,124	6,133,395	4,862,483	1,270,912	-
საიჯარო ვალდებულება	439,815	2,620,451	36,701	300,000	2,283,750
	42,214,210	58,733,521	12,389,944	32,710,233	13,633,344

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი, რომ საბაზრო ფასების ისეთი ცვლილება, როგორც 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.

(v) სავალუტო რისკი

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

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დამოკიდებულება სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი (პირობითი ოდენობების მიხედვით):

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2021	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2020
მოთხოვნები	351,592	143,391
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	160,044	171,119
სესხები და კრედიტები	(33,628,849)	(35,095,716)
ვალდებულებები	(3,572,342)	(4,585,277)
წმინდა დაქვემდებარება	(36,689,555)	(39,366,483)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული კურსი	
	2021	2020	2021	2020
1 აშშ დოლარი	3.2209	3.1097	3.0976	3.2766

მგრძნობელობის ანალიზი

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

ლარი	გამყარება	შესუსტება
	მოგება ან (ზარალი)	მოგება ან (ზარალი)
31 დეკემბერი 2021		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	3,668,955	(3,668,955)
31 დეკემბერი 2020		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	3,936,648	(3,936,648)

(vi) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, პირველ რიგში, მოქმედებს სესხებსა და კრედიტებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი სესხი) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი სესხი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რა ოდენობით უნდა ექვემდებარებოდეს კომპანია ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებს. თუმცა, ახალი სესხის აღების ან გაცემის დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მართვის გუნდი ხელმძღვანელობს საკუთარი მოსაზრებით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება კომპანიისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალეზადი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანიის ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთების პროფილი იყო შემდეგი:

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	33,117,906	1,351,110
	33,117,906	1,351,110

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან როგორც გასაყიდად გამიზნულს. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე, ან კაპიტალზე.

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის 331,179 ათასი ლარის ოდენობით გავლენას იქონიებდა მოგებაზე ან ზარალზე (2020: 345,892 ლარი). ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ, უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

16. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

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

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

(b) სასამართლო დავა

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

17. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანიები არიან შპს "წინანდლის სავანე" (66.57%) და სს "საპარტნიორო ფონდი" (33.43%) (შენიშვნა 1(b)).

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

კომპანიის ორივე პირდაპირი მშობელი კომპანია და შპს "ესარჯი რიალ ისთეითი" (შუალედური მშობელი კომპანია) საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსცემენ, რომელიც ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდზე არის ხელმისაწვდომი.

(b) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოების კატეგორიაში:

ლარი	2021	2020
ხელფასები და სხვა გასამრჯელო	334,287	269,566

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრის	
	2021	2020	2021	2020
შემოსავალი:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	282,410	261,796	132,810	1,130
ძირითადი საშუალებების შეძენა:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	69,878	-	17,200
მიღებული სესხები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	901,056	844,555
ვალდებულებები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	1,609,228	691,585	493,938	330,210
მოთხოვნები				
მიწის გაყიდვიდან:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	90,000	252,274	261,523
ფასს 16-ის ფარგლებში დარიცხული პროცენტი/საიჯარო ვალდებულება:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	183,035	62,460	1,433,099	439,815

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

2021 წლის განმავლობაში, 56,500 ლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯი (2020: 56,500 ლარი) იქნა აღიარებული მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებთან და კრედიტებთან მიმართებაში. დაკავშირებული მხარეებისგან აღებული სესხების საპროცენტო განაკვეთები და დაფარვის ვადები წარმოდგენილია შენიშვნაში 13(a).

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, 1,433,099 ათასი ლარის ოდენობით დაუფარავი ნაშთი წარმოადგენს საიჯარო ვალდებულებას 2 საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში, დაკავშირებული მხარისგან შენობების იჯარით აღებისთვის (2020 წლის 31 დეკემბერი: 439,815 ლარი, 1 საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში). საიჯარო ხელშეკრულებები წინანდალში სასტუმროს პერსონალისთვის საცხოვრებელი ფართების იჯარებს უკავშირდება. საიჯარო ხელშეკრულებებს ვადა 2030 და 2056 წლებში ეწერებათ. იჯარებისთვის საიჯარო ვალდებულებების შეფასებისას, კომპანია ადისკონტირებს მის საიჯარო გადახდებს მისი ზღვრული სასესხო განაკვეთის გამოყენებით იჯარის აღიარების თარიღისთვის. 2021 და 2020 წლებში გამოყენებული საშუალო შეწონილი განაკვეთი (ლარში) იყო დაახლოებით 15%.

ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებული მხარეების მიმართ, საიჯარო ვალდებულების გარდა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან 1 თვის განმავლობაში. არცერთი ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

18. COVID-19-ის გავლენა

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

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

COVID-19-ს აქვს დაუყოვნებელი უარყოფითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე. ზემოაღნიშნული შეზღუდვების შედეგად, 2020 წლის მარტში სასტუმრომ დროებით შეწყვიტა ფუნქციონირება. მოგვიანებით, საქართველოს მთავრობამ წარმოადგინა 6-ეტაპიანი გეგმა საქართველოს ეკონომიკის ხელახალ გახსნასთან დაკავშირებით, საკარანტინო შეზღუდვების მოხსნით 2020 წლის 27 აპრილიდან. 2020 წლის 22 მაისს, ქვეყანაში გაუმჯობესებული ეპიდემიოლოგიური მდგომარეობის შედეგად, საგანგებო მდგომარეობა დასრულებულად გამოცხადდა. სასტუმრომ ფუნქციონირება ხელახლა დაიწყო 2020 წლის ივნისიდან, შეზღუდული დატვირთვით, რომელიც ეტაპობრივად გაიზარდა 2021 წლის განმავლობაში.

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

საქართველოს მთავრობამ გაატარა რამდენიმე ღონისძიება COVID-19 პანდემიით დაზარალებული ბიზნესებისა და ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკის მხარდაჭერის მიზნით. კერძოდ, 2020 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა აამოქმედა შეღავათი 2019 წლის ქონების გადასახადთან მიმართებით სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესებისთვის. ზემოხსენებული შეღავათი ასევე ეხება სასტუმროს სექტორში საქმიანობის მიზნით იჯარით აღებულ ქონებას. გარდა ამისა, საქართველოს მთავრობამ შეიტანა ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, 2021 წლის 5 იანვრის დოკუმენტი №83-ის მიხედვით, რომლის პროექტიც 2020 წლის 28 დეკემბერს გამოქვეყნდა. ცვლილებების მიხედვით, სასტუმროების სექტორში ჩართული სუბიექტები გათავისუფლდებიან 2020 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. 2022 წლის ივნისში, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო გადაწყვეტილება, 2021 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებინა სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესები.

2021 წლის დეკემბერში, ძალაში შევიდა საქართველოს COVID-19-ის „მწვანე პასპორტების“ სისტემა, რომელიც საჭიროა საჯარო სივრცეებში შესვლისთვის, რამაც კიდევ უფრო გააუმჯობესა ქვეყანაში ეპიდემიოლოგიური მდგომარეობა, რასაც ეკონომიკის ეტაპობრივი აღდგენა მოჰყვა, პოზიტიური სამომავლო პერსპექტივით.

ხელმძღვანელობის მოლოდინით, კომპანიის საქმიანობა თანდათანობით აღდგება და COVID-19 მომავალში არ შექმნის მნიშვნელოვან რისკებსა და გაურკვევლობას ბიზნესისთვის. ღირებულებებმა მოამზადეს ფულადი ნაკადების პროგნოზები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის, რომლებიც მიაწვდიან იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლო უარყოფითი გავლენის გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის (იხილეთ შენიშვნა 2(ბ)).

19. შეფასების საფუძველი

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

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

(a) შემოსავალი

შემოსავალი ფასდება კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ანაზღაურების მიხედვით. კომპანია აღიარებს შემოსავალს, როდესაც ის გადასცემს მომხმარებელს კონტროლს საქონელზე ან მომსახურებაზე.

შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან - შემოსავალი სასტუმროს ოთახების კლიენტებზე გაქირავებიდან, ყოველდღიურ საფუძველზე, წინასწარ განსაზღვრული ანაზღაურების სანაცვლოდ. შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან აღიარდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული დამეგობის მიხედვით.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება სასტუმროში გატარებული დამეგობის მიხედვით.

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

შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც მომხმარებელი ჩაიბარებს საქონელს. 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 - დამატებითი მომსახურების გაწევის შედეგად მიღებული შემოსავალი, როგორც არის სპა პროცედურები, მასაჟი და სხვა მომსახურება.

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

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

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

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

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, იმის გათვალისწინებით თუ სად აქვს ადგილი უცხოური ვალუტის მოძრაობას - წმინდა ამონაგების თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(c) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ლარში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის (კორექტირებული ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში) და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის, რომელიც კონვერტირებულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) მოგების გადასახადი

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

(i) მიმდინარე გადასახადი

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

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

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

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

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

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვრულ მოცულობაზე მეტი წარმომადგენლობითი ხარჯები. კომპანია ამგვარი ოპერაციების დაბეგვრას ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებს გარეთ განიხილავს და მათ აღრიცხავს, როგორც მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადებს.

(e) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

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

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

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

ძირითადი საშუალების ერთეულის გაყიდვიდან მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობისა და მისი საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წმინდა სახით მოგებაში ან ზარალში სხვა შემოსავლის ან სხვა ხარჯების ფარგლებში. გადაფასებული აქტივების გაყიდვისას, ნებისმიერი დაკავშირებული ოდენობა შეტანილი გადაფასების რეზერვში, როგორც გადაფასების ნამეტი, გადატანილია გაუნაწილებელ მოგებაში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზირდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ არსებობს ალბათობა იმისა, რომ დანახარჯთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) მიწის გადაფასება

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

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

(iv) ცვეთა

ძირითადი საშუალებები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან ორგანიზაციის შიგნით შექმნილი აქტივებისთვის, იმ თარიღიდან, როდესაც აქტივი დასრულდება და გამოსაყენებლად მზად იქნება. ცვეთა დაფუძნებულია აქტივის თვითღირებულებაზე, მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

ცვეთის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის მიხედვით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს. იჯარით აღებულ აქტივებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება იჯარის ვადასა და მათ სასარგებლო მომსახურების ვადას შორის უმცირესით, გარდა შემთხვევებისა როდესაც გონივრულად მოსალოდნელია, რომ კომპანია იჯარის ვადის ბოლოსთვის მიიღებს საკუთრების უფლებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

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

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

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

(f) 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 მოიჯარე

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

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

საიჯარო ვალდებულება თავდაპირველად ფასდება იმ საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, რომლებიც არ არის გადახდილი დაწყების თარიღისათვის, დისკონტირებული იჯარაში ჩართული საპროცენტო განაკვეთით ან, თუ აღნიშნული განაკვეთის განსაზღვრა დროულად ვერ ხერხდება, კომპანიის ზღვრული სასესხო განაკვეთით. ზოგადად, კომპანია დისკონტირების განაკვეთად მის ზღვრულ სასესხო განაკვეთს იყენებს.

კომპანია მის ზღვრულ სასესხო განაკვეთს განსაზღვრავს სხვადასხვა გარე დაფინანსების წყაროებიდან საპროცენტო განაკვეთების მოპოვების გზით და აკეთებს გარკვეულ კორექტირებებს იჯარის პირობების და იჯარით აღებული აქტივის სახეობის ასახვის მიზნით.

საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში შეტანილი საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს, მათ შორის არსებითად ფიქსირებულ გადასახდელებს.

საიჯარო ვალდებულება შემდგომ გაზრდილია საპროცენტო ხარჯით საიჯარო ვალდებულებაზე და შემცირებულია განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. საიჯარო ვალდებულება ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. ის გადაფასებულია თუ კომპანია შეცვლის მის შეფასებას იმისა გამოიყენებს თუ არა ის შესყიდვის, გახანგრძლივების ან შეწყვეტის შესაძლებლობას ან არსებობს თუ არა გადასინჯული არსებითად ფიქსირებული საიჯარო გადასახდელები.

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

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

(გ) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება 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 საფინანსო კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება, თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული (არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ერთეულისთვის) მის შემენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც ფასდება: ამორტიზებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია სავალსე ინსტრუმენტებში; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია წილობრივ ინსტრუმენტებში; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

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

ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით 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 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.

ინვესტიცია სავალო ინსტრუმენტებში ფასდება 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 ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც ფასდება - ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული, წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა შემოსულობით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობები და ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები მოდიფიცირებულია, კომპანიამ უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუ არა მოდიფიცირებული აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული „არსებითი მოდიფიცირება“), 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 მოდიფიცირების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუ არა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მოდიფიცირებული ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. კომპანია აფასებს არსებითია თუ არა მოდიფიცირება 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 მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

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

თუ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული, მოდიფიცირებული აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ მოდიფიცირების 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 მოდიფიცირებით განპირობებულ შემოსულობას ან ზარალს მოგებაში ან ზარალში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც შეცვლილი ან მოდიფიცირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზებული მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსურ ვალდებულების აღიარებას როდესაც მოდიფიცირებულია მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა აღიარებაშეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ მოდიფიცირებულ პირობებთან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

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

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა მოდიფიცირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან. 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 მოდიფიცირება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. კომპანია ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო 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 მოდიფიცირება მიჩნეულია ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის დაფარვიდან მიღებულ შემოსულობას ან ზარალში. თუ გაცვლა ან მოდიფიცირება არ არის მიჩნეული ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზებულია მოდიფიცირებული 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 მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები სრულდება, უქმდება ან ვადა გასდის. კომპანია ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როცა მისი პირობები არის მოდიფიცირებული და მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად განსხვავდება, რა შემთხვევაშიც მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

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

(v) ურთიერთგადაფარვა

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

(h) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

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

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

კომპანიის მესაკუთრეების მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანები კომპანიის კაპიტალში, მესაკუთრეების საწესდებო კაპიტალის ზრდის შესახებ შესაბამისი გადაწყვეტილებების გარეშე, კლასიფიცირდება დამატებით გადახდილი კაპიტალის სახით (შენიშვნა 11(b)).

(i) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

კომპანია აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე.

კომპანია აფასებს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით, შემდეგი შემთხვევების გარდა, როდესაც ფასდება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

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

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

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას, კომპანია ითვალისწინებს გონივრულ და დასაბუთებულ ინფორმაციას, რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი ზედმეტი ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, კომპანიის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და საპროგნოზო ინფორმაციის გათვალისწინებით.

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

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

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

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 საანგარიშგებო 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 ფასდება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა ორგანიზაციიდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

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

ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკით გაუფასურების მტკიცებულებები მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

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

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება, როდესაც კომპანიას არ გააჩნია ფინანსური აქტივის მთლიანად ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. კომპანია ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. კომპანია აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. 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 და გადავადებული საგადასახადო აქტივების გარდა) გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოდიხებისგან. კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოდიხებებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე დასაბუთებულ 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 და მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სავარაუდო ანაზღაურებად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში შემავალი აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

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

(j) 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.

(k) სახელმწიფო გრანტები

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

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

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

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც 2021 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 ანგარიშგების მომზადებისას. მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი ახალი და კორექტირებული სტანდარტები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- *COVID-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობები 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ (ფასს 16-ის შესწორება).*
- *წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ზასს 37-ის შესწორებები)*
- *ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 წლების ციკლი;*
- *ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი გამიზნულ გამოყენებამდე (ზასს 16-ის შესწორებები).*
- *კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის შესწორებები);*
- *ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ზასს 1-ის შესწორებები).*
- *ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებების შესწორებები*
- *სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (ზასს 1-ის და ფასს სტანდარტების პრაქტიკის დებულება 2-ის შესწორებები)*
- *სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ზასს 8-ის შესწორებები).*
- *ერთი გარიგების შედეგად წარმოშობილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი (ზასს 12-ის შესწორებები).*

22. შემდგომი მოვლენები

2022 წლის განმავლობაში, მესაკუთრეების გადაწყვეტილებების თანახმად, 41,995 აშშ დოლარის ოდენობით გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალი (იხ. შენიშვნა 11) სრულად იქნა დაფარული ფულადი სახსრებით.

2022 წლის ივნისში, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო გადაწყვეტილება, 2021 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გაეთავისუფლებინა სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესები. იმის გათვალისწინებით, რომ გათავისუფლება 2022 წლის ივნისში ამოქმედდა, კომპანიამ აღიარა ქონების გადასახადის ხარჯი და შესაბამისი ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში (იხ. შენიშვნა 9).

შპს „წინანდლის მამულები“

მმართველობის ანგარიში

კომპანიის ბიზნესის მიმოხილვა

მენეჯმენტის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2021

1. კომპანიის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „წინანდლის მამულები“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2008 წლის 27 ივნისს და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საქართველოში, წინანდალში მდებარე „რედისონ ქოლექშენ ჰოტელის“ (სასტუმროს) ოპერირებას. კომპანიამ დაიწყო თავისი სასტუმროს ოპერირება 2018 წლის ბოლო კვარტალში. სასტუმრო ოპერირებს რედისონის ბრენდის სახელის ქვეშ და 2020 წლის 20 მარტამდე სასტუმროს მართავდა “Radisson Hotels ApS Denmark” საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების შესაბამისად. 2020 წლის 20 მარტს კომპანიამ შეწყვიტა მართვის ხელშეკრულება რედისონთან და გააფორმა მათთან ფრანჩიზას ხელშეკრულება და გააფორმა სასტუმროს მართვის ხელშეკრულება შპს „სილქ ჰოსფიტალითი“-სთან.

2021 წელს კომპანიის შემოსავლებმა შეადგინა 16,425 ათასი ლარი, რაც დაახლოებით 186%-ით მეტია 2020 წლის 5,735 ათასი ლარის შემოსავლებზე. მკვეთრი ზრდა გამოწვეულია ქვეყანაში 2020 წელს კოვიდ პანდემიის მიერ. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი შემოსავლის 36% მოდის ნომრებისა და საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებაზე, 55% - საკვებისა და სასმელის გაყიდვაზე.

2021 წლის ფინანსური წლის ზარალმა შეადგინა 6,457 ათასი ლარი, რაც ნაკლებია 2020 წლის ზარალზე (15,510 ათასი ლარი).

2. კომპანიის სამომავლო გეგმები

2022 წელს კომპანიის მთავარი ფოკუსი იქნება გაყიდვების მოცულობის ზრდა და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესება.

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

3. კომპანიის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2021 წელს კომპანიას კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ

კომპანიას ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

		2021	2020	პროგრესის მიზეზი
1	შემოსავალი	16,425	5,735	პანდემიის ეფექტი
2	საოპერაციო საქმიანობის შედეგი	(4,998)	(7,834)	
3	საოპერაციო მოგება %	-30%	-137%	
4	REVPAR*	138	25	
5	AHR**	265	196	

* შემოსავალი ოთახზე არსებული ოთახებიდან

** საშუალო ღირებულება გაქირავებულ ოთახებზე

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	2021	2020
დაკავებულობა %	52.2%	18.7%

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

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

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

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

კომპანიას აქციები არ გააჩნია.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტება

- ბაზარზე წამყვან პოზიციასა და ძლიერ ფინანსურ მაჩვენებლებს რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორი განაპირობებს:
 - მომსახურება და კლიენტების კმაყოფილება – როგორც უკვე აღინიშნა, კომპანიის მენეჯმენტი დიდ ყურადღებას აქცევს თანამშრომელთა კვალიფიკაციას, რომელთაგან თითოეული კარგად მომზადებული პროფესიონალია;

- *სასტუმროს მართვა* – სასტუმროს მენეჯმენტს დარგში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება აქვს და 100 პროცენტით ჩართულია ბიზნესის ყოველდღიურ მართვაში, რაც მას საშუალებას აძლევს, ინფორმირებული და გახსნილი იყოს ბიზნესში წებისმიერი ცვლილების მიმართ;
 - *ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია* – კომპანიამ მოახერხა საქართველოს ბაზარზე ძლიერი ბრენდული სახელის დამკვიდრება. ეს სახელი აღიქმება როგორც ხარისხის, პროფესიონალიზმისა და სათანადო მზრუნველობის სინონიმი.
- 2021 წლიდან სასტუმროს ოპერაციების მართვაზე კომპანია ყოველწლიურად უხდის მართვის საფასურს „სილქ ჰოსფიტალითის“. მართვის საფასური ცვლადია და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით.

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

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

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

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

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

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

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

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

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

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

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

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

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

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

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

2022 წლის 11 ოქტომბერი

შპს წინანდლის მამულები
მმართველობის ანგარიში - 2021 წელი

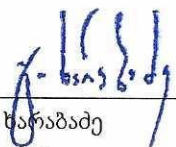
პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურ პოლიტიკურ გარემოს შეუძლია უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავალსა და მომგებიანობაზე. მენეჯმენტი ყურადღებით ადევნებს თვალს პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, მოვლენათა პოტენციური განვითარების პროგნოზისა და პოტენციურ საფრთხეებზე რეაგირების მიზნით.

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

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

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

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



გიორგი სარაბაძე
დირექტორი

2022 წლის 11 ოქტომბერი

Tsinandali Estates LLC
Financial Statements
for 2021

Contents

Independent Auditor's 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
5th Floor GMT Plaza
Mtatsminda District, Liberty Square N4 (plot 66/4)
0105 Tbilisi, Georgia
IN 404437695
Telephone +995 322 93 5713
Internet www.kpmg.ge

Independent Auditors' Report

To the Owners of Tsinandali Estates LLC

Opinion

We have audited the financial statements of Tsinandali Estates LLC (the "Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2021, 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 2021, 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 of 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 concluded 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.



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:

Natia Tevzadze



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:

Natia Tevzadze

KPMG Georgia LLC
Tbilisi, Georgia
11 October 2022



GEL	Note	31 December 2021	31 December 2020
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	7	79,699,007	84,781,022
Intangible assets		357,076	435,529
Right-of-use assets		1,117,663	366,303
Prepayments for construction		553,761	561,848
Total non-current assets		81,727,507	86,144,702
Current assets			
Inventories		1,046,003	819,642
Trade and other receivables	8	1,259,431	503,633
Tax asset	9	-	949,151
Cash and cash equivalents	10	2,275,138	421,526
Total current assets		4,580,572	2,693,952
Total assets		86,308,079	88,838,654
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity	11		
Charter capital		93,627,006	88,524,876
Additional paid-in capital / prepaid share reserve		1,168,333	2,060,863
Revaluation reserve		1,190,206	1,190,206
Accumulated losses		(51,608,794)	(45,151,501)
Total equity		44,376,751	46,624,444
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	13	32,546,053	30,569,387
Lease liability	17	1,349,147	408,856
Trade and other payables	14	503,712	1,010,684
Total non-current liabilities		34,398,912	31,988,927
Current liabilities			
Loans and borrowings	13	1,983,852	5,370,884
Lease liability	13	83,952	30,959
Tax liabilities	9	453,828	-
Trade and other payables	14	5,010,784	4,823,440
Total current liabilities		7,532,416	10,225,283
Total liabilities		41,931,328	42,214,210
Total equity and liabilities		86,308,079	88,838,654

Tsinandali Estates LLC
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2021

GEL	Note	2021	2020
Revenue	5	16,425,397	5,735,225
Hotel operating expenses	6	(9,883,113)	(4,642,072)
Wages and other employee benefits		(4,431,038)	(3,210,091)
Depreciation and amortisation		(7,090,290)	(6,634,803)
Net other (expense)/income		(19,140)	910,279
Results from operating activities		(4,998,184)	(7,841,462)
(Loss)/gain on modification of trade and other payables		(23,352)	326,254
Interest expense	13	(3,648,679)	(3,342,629)
Net foreign exchange gain/ (loss)		2,212,922	(4,861,510)
Net finance costs		(1,459,109)	(7,877,885)
Loss before income tax		(6,457,293)	(15,719,347)
Income tax		-	-
Loss for the year		(6,457,293)	(15,719,347)
Other comprehensive income			
<i>Items that will never be reclassified to profit or loss</i>			
Revaluation of land		-	209,825
Other comprehensive income for the year		-	209,825
Loss and total comprehensive loss for the year		(6,457,293)	(15,509,522)

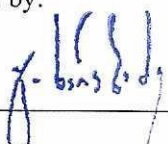
These financial statements were approved by Management on XX August 2022 and were signed on its behalf by:

Giorgi Kharabadze
Director

Tsinandali Estates LLC
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2021

GEL	Note	2021	2020
Revenue	5	16,425,397	5,735,225
Hotel operating expenses	6	(9,883,113)	(4,642,072)
Wages and other employee benefits		(4,431,038)	(3,210,091)
Depreciation and amortisation		(7,090,290)	(6,634,803)
Net other (expense)/income		(19,140)	910,279
Results from operating activities		(4,998,184)	(7,841,462)
(Loss)/gain on modification of trade and other payables		(23,352)	326,254
Interest expense	13	(3,648,679)	(3,342,629)
Net foreign exchange gain/ (loss)		2,212,922	(4,861,510)
Net finance costs		(1,459,109)	(7,877,885)
Loss before income tax		(6,457,293)	(15,719,347)
Income tax		-	-
Loss for the year		(6,457,293)	(15,719,347)
Other comprehensive income			
<i>Items that will never be reclassified to profit or loss</i>			
Revaluation of land		-	209,825
Other comprehensive income for the year		-	209,825
Loss and total comprehensive loss for the year		(6,457,293)	(15,509,522)

These financial statements were approved by Management on 11 October 2022 and were signed on its behalf by:



 Giorgi Kharabadze
 Director

Tsinandali Estates LLC
Statement of Changes in Equity for 2021

GEL	Charter capital	Additional paid-in capital/ prepaid share reserve	Accumulated losses	Revaluation Reserve	Total equity
Balance at 1 January 2020	80,935,295	1,168,333	(29,432,154)	980,381	53,651,855
Total comprehensive loss for the year					
Loss for the year	-	-	(15,719,347)	-	(15,719,347)
Revaluation of land	-	-	-	209,825	209,825
Transactions with the Owners					
Contribution by the Owners (note 11(a))	7,589,581	892,530	-	-	8,482,111
Balance at 31 December 2020	88,524,876	2,060,863	(45,151,501)	1,190,206	46,624,444
Balance at 1 January 2021	88,524,876	2,060,863	(45,151,501)	1,190,206	46,624,444
Total comprehensive loss for the year					
Loss for the year	-	-	(6,457,293)	-	(6,457,293)
Transactions with the Owners					
Contribution by the Owners (note 11(a))	4,209,600	-	-	-	4,209,600
Transfers to charter capital (note 11(b))	892,530	(892,530)	-	-	-
Balance at 31 December 2021	93,627,006	1,168,333	(51,608,794)	1,190,206	44,376,751

GEL	Note	2021	2020
Cash flows from operating activities			
Loss before income tax		(6,457,293)	(15,719,347)
<i>Adjustments for:</i>			
Depreciation and amortisation		7,090,290	6,634,803
Loss/(Gain) on modification of lease liabilities and trade and other payables		23,352	(326,254)
Interest expense		3,648,679	3,342,629
Write-off of property, plant and equipment		58,440	-
Foreign exchange (gain)/loss		(2,212,922)	4,861,510
		2,150,546	(1,206,659)
<i>Changes in:</i>			
Inventories		(637,000)	27,408
Tax assets/liabilities		1,402,979	(646,364)
Trade and other receivables		(764,999)	(201,143)
Trade and other payables		537,296	378,184
Net cash from/(used in) operating activities before interest and commissions paid		2,688,822	(1,648,574)
Interest paid	13	(5,987,867)	(524,247)
Net cash used in operating activities		(3,299,045)	(2,172,821)
Cash flows from investing activities			
Acquisition of property and equipment		(2,271,664)	(6,957,225)
Acquisition of intangible assets		-	(3,904)
Net cash used in investing activities		(2,271,664)	(6,961,129)
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings	13	3,253,817	-
Contributions by the Owners	11	4,209,600	8,482,111
Net cash from financing activities		7,463,417	8,482,111
Net increase in cash and cash equivalents		1,892,708	(651,839)
Cash and cash equivalents at 1 January		421,526	1,035,716
Effect of movements in exchange rates on cash and cash equivalents		(39,096)	37,649
Cash and cash equivalents at 31 December	10	2,275,138	421,526

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 and war in Ukraine in 2022 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

Tsinandali Estates LLC (the Company) is a limited liability company as defined under the Law of Georgia on Entrepreneurs and the Company's identification number is 204557372. The Company was registered by LEPL National Agency of Public Registry on 27 June 2008 and is domiciled in Georgia.

The Company's registered office is 37 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia.

The Company's principal activity is management of the Radisson Collection Hotel, Tsinandali Estate Georgia (the "Hotel") in Tsinandali region of Georgia and development of tourism in the region. The Hotel commenced its operations in the last quarter of 2018. The Hotel operates under the Radisson Collection brand and was managed by Radisson Hotels ApS Danmark under an International Management Agreement ("IMA") till 20 March 2020, when the Company and Radisson Hotels APS Danmark executed International License Agreement ("ILA"), by which IMA was terminated and since March, 2020 the Hotel is operated by the Company's management under Radisson Collection brand.

As at 31 December 2021 and 2020, the ownership structure of the Company is as follows:

The Owners	Ownership structure, %	
	2021	2020
Tsinandali Savane LLC	66.57%	66.57%
JSC Partnership Fund	33.43%	33.43%
	100%	100%

Under the Partnership Agreement ("PA"), formed on 2 September 2016 between Tsinandali Savane LLC and Partnership Fund JSC, Tsinandali Savane LLC has call option to acquire the non-controlling interest in Tsinandali Estates LLC during the first 6 years and 9 months after the PA date, and, on the other hand, Partnership Fund JSC has put option to sell its interest in Tsinandali Estate's capital for 5 years after the end of the call option period. The exercise price for both, call and put option, is determined as the Partnership Fund's investment in the capital of Tsinandali Estates LLC plus accumulated interest, agreed by the parties in the PA. On 5 October 2021, amendment to the PA was formed, according to which the put option of Partnership Fund JSC was deferred by two years and starts from 31 July 2025.

In 2020 the Company's intermediate parent reorganized, as a result of which the Company has a new beneficial shareholder, Yerkin Tatishev, with indirect minority (36.3%) holding in the Company. The Company's ultimate parent remains Silk Road Group Holding (Malta) Limited – an entity controlled by an individual George Ramishvili. Related party transactions are detailed in note 17.

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 the COVID-19 situation, the financial statements have been prepared on a going concern basis, which the management of the Company consider to be appropriate for the following reasons.

The management have 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. The forecasts assume that the operations of the Hotel are expected to grow gradually; furthermore, in 2021 the Company has successfully renegotiated maturities of its secured bank loans (see note 13) and the management believes that they can further renegotiate with the Bank deferral of the loan payments, if needed. Those forecasts also consider that in the unlikely worst case scenario, the Company’s intermediate parent company, SRG Real Estate LLC, will provide financial support to the Company and its related parties, if needed. SRG Real Estate LLC has indicated its intention to continue to make available such funds as are needed by the Company for the period covered by the forecasts. As with any company placing reliance on other group entities for financial support, the directors acknowledge that there can be no certainty that this support will continue although, at the date of approval of these financial statements, they have no reason to believe that it will not do so. Besides, shareholders demonstrate their ongoing support to the Company through regular increase of its share capital, see note 11.

Based on this and other assumptions, the management of the Company believes that 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 these financial statements and therefore have prepared the financial statements on a going concern basis. The management also believes that there are no material uncertainties around the going concern assumption.

3. Functional and presentation currency

The national currency of Georgia is the Georgian Lari (“GEL”), which is the Company’s functional currency and the currency in which these financial statements are presented. All financial information is presented in GEL, 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 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 20 (e) – useful lives of property and equipment.

In management’s view, there are no assumptions and estimation uncertainties that could have a significant risk of resulting in a material adjustment within the next financial year.

Measurement of fair values

A number of the Company’s accounting policies and disclosures require the determination of fair values, for both financial and non-financial assets and liabilities. Fair values have been determined for measurement and for disclosure purposes.

Fair values are categorized 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 categorized in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorized in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

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

- Note 7(a) – Revaluation of land;
- Note 15(a) – fair values of financial assets and liabilities.

5. Revenue

GEL	2021	2020
Food and beverage revenue	9,060,865	3,350,517
Room revenue	5,911,129	1,900,934
Other revenue	1,453,403	483,774
	16,425,397	5,735,225

6. Hotel operating expenses

GEL	2021	2020
Cost of inventories	3,377,397	1,375,859
Utilities	1,354,172	682,024
Supplies	859,126	516,864
Service fees to contractors*	843,221	306,815
Taxes other than on income	836,580	17,164
Repair and maintenance	459,779	331,441
Security	321,912	271,483
Insurance	279,648	179,572
Royalty fee**	251,202	64,386
Marketing	172,353	221,302
Hotel management fees**	155,184	51,914
Professional fees***	130,811	191,723
Rent expenses	118,256	18,200
Bank and other commissions	23,647	14,280
Representation expenses	12,880	316
Other	686,945	398,729
	9,883,113	4,642,072

*Service fees to contractors mainly include remuneration for client facing workers working under one time service agreements.

** For management of the Hotel operations, the Company annually pays management fees. Management fees are variable and determined based on operating results of the Hotels. Until 2020, the Hotel was managed by Radisson Hotels under International Management Agreement (“IMA”). On 20 March 2020, Tsinandali Estates LLC has formed International License Agreement (“ILA”) with Radisson Hotel Aps Danmark and received a license to operate a hotel with a brand name of “Radisson Collection Hotel”. The license agreement matures on 31 December 2035. Under the license agreement the Company has respective royalty fees payable monthly. Hotel management fees from 2021 are payable to the related party entity - Silk Hospitality LLC.

*** Professional fee above includes fees paid to the audit firms of GEL 60,000 (2020: GEL 60,000 thousand) for the provision of audit services.

7. Property and equipment

GEL	Land	Buildings and structures	Furniture and fixtures	Construction in progress	Total
Cost/Revalued amount					
Balance at 1 January 2020	1,217,572	70,166,050	23,301,506	-	94,685,128
Revaluation	209,825	-	-	-	209,825
Additions	-	-	339,418	5,240,271	5,579,689
Disposals and write-offs	-	(1,223,385)	(123,550)	-	(1,346,935)
Transfers	-	4,415,179	-	(4,415,179)	-
Balance at 31 December 2020	1,427,397	73,357,844	23,517,374	825,092	99,127,707
Balance at 1 January 2021	1,427,397	73,357,844	23,517,374	825,092	99,127,707
Additions	-	67,439	718,911	1,095,895	1,882,245
Disposals and write-offs	-	-	(89,719)	(16,905)	(106,624)
Transfers	-	1,166,086	737,996	(1,904,082)	-
Balance at 31 December 2021	1,427,397	74,591,369	24,884,562	-	100,903,328
Accumulated depreciation					
Balance at 1 January 2020	-	(2,400,977)	(5,476,211)	-	(7,877,188)
Depreciation for the year	-	(2,134,867)	(4,392,409)	-	(6,527,276)
Disposals and write-offs	-	57,779	-	-	57,779
Balance at 31 December 2020	-	(4,478,065)	(9,868,620)	-	(14,346,685)

GEL	Land	Buildings and structures	Furniture and fixtures	Construction in progress	Total
Balance at 1 January 2021	-	(4,478,065)	(9,868,620)	-	(14,346,685)
Depreciation for the year	-	(2,276,242)	(4,629,578)	-	(6,905,820)
Disposals and write-offs	-	-	48,184	-	48,184
Balance at 31 December 2021	-	(6,754,307)	(14,450,014)	-	(21,204,321)
<i>Carrying amounts</i>					
At 1 January 2020	1,217,572	67,765,073	17,825,295	-	86,807,940
At 31 December 2020	1,427,397	68,879,779	13,648,754	825,092	84,781,022
At 31 December 2021	1,427,397	67,837,062	10,434,548	-	79,699,007

Historical cost of the Hotel was determined at the cost of constructing and purchase of the property and equipment and all the related expenditures directly attributable to bringing the assets to a working condition for its intended use.

In July 2020, part of the hotel premise was damaged by fire. In 2020, the loss of GEL 1,209,835 is included in disposals and is mostly reimbursed by the insurance company. The damaged premises were fully reconstructed by the Company and respective addition of GEL 1,284,782 was recognized.

(a) Revaluation of land

As at 31 December 2020, the fair value of land was determined by the independent appraiser based on announced asking prices of similar properties in the similar location and physical condition. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the properties, such as size, location, access to the property and conditions for sale. The adjustments related to each of the significant unobservable input above varied between 5% to 15%.

The management team regularly monitors significant unobservable inputs and valuation adjustments. As a result of review performed by the management as at 31 December 2021, no indicators were observed on the real estate market, that would materially change the fair value of land as at 31 December 2021.

As at 31 December 2021 and 2020 5% change in the adjusted market prices used in the valuation would have changed the fair value measurement by GEL 71 thousand.

The fair value estimate of the land is categorized into Level 3 of the fair value hierarchy because of significant unobservable adjustments used in the valuation method.

(b) Security

As at 31 December 2021 and 2020 property and equipment is pledged in respect of secured bank loans as a first-ranking security (see note 13) and in respect of JSC Partnership Fund as a second-ranking security.

8. Trade and other receivables

GEL	31 December 2021	31 December 2020
Hotel receivables	480,481	37,736
Prepayments for current assets	419,744	199,717
Receivables from sale of land plots	162,274	171,523
Other	196,932	94,657
	1,259,431	503,633

The Company's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in note 15.

9. Tax liabilities

GEL	31 December 2021	31 December 2020
Tax liabilities	453,828	-
	453,828	-
GEL	31 December 2021	31 December 2020
Tax asset	-	949,151
	-	949,151

As at 31 December 2021, the Company's tax assets and liabilities for different taxes were netted off and are presented as tax liability of GEL 453,838 (31 December 2020: tax asset of GEL 949,151).

In 2020, following the support measures introduced by the Government of Georgia to the hotel industry (see note 18), the Company was exempted from property tax attributable to 2020 and 2019 years. As a result, property tax of GEL 827 thousand accrued in 2019 was reversed in 2020 and is included in other income. Furthermore, property tax expense of GEL 797 thousand attributable to 2020 is presented net with the respective government grant income (see note 20(k)).

In 2022, the Government of Georgia has introduced further support measures in respect of property tax (see note 22).

10. Cash and cash equivalents

GEL	31 December 2021	31 December 2020
Bank balances	2,250,558	410,383
Cash on hand	24,580	11,143
	2,275,138	421,526

The Company's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in note 15.

11. Equity

(a) Charter capital

The Owners of charter capital are entitled to receive dividends as declared from time to time and are entitled to the number of votes corresponding to the percentage of ownership in the Company at meetings of the Company.

GEL	2021	2020
Balance at the beginning of the period	88,524,876	80,935,295
Increase in charter capital	4,209,600	7,589,581
Transfer to charter capital	892,530	-
Balance at the end of the period	93,627,006	88,524,876

During 2021, in accordance with the resolutions of the owners: Tsinandlis Savane LLC and JSC Partnership Fund, the Company's charter capital has been increased by GEL 4,209,600, that was fully settled in cash (2020: GEL 7,589,581, also fully settled in cash).

As at 31 December 2021 the Company has balance of unpaid capital of USD 41,995 (31 December 2020: nil).

As at 31 December 2021 and 2020 the Company's capital owned by Tsinandlis Savane LLC was pledged in favor of JSC Partnership Fund according to the Partners Agreement dated 2 September 2016 formed between JSC Partnership Fund, Tsinandlis Savane LLC and Tsinandali Estates LLC, followed by the Pledge Agreement concluded in December 2016.

(b) Additional paid-in capital/prepaid share reserve

Cash contributions into the equity of the Company by the Owners of the Company without respective resolutions of the Owners for the increase of the charter capital are classified as additional paid-in capital/prepaid share reserve.

During 2020 Tsinandali Savane LLC made cash contributions of GEL 892,530 to the Company's capital, whereas respective resolutions of the Owners were formed subsequent to the year end, in June 2021. Consequently, during 2021, additional paid-in capital of GEL 892,530 was transferred to charter capital. As at 31 December 2021 additional paid-in capital/prepaid share reserve is GEL 1,168,333 (31 December 2020: GEL 2,060,863) and was fully settled in cash.

(c) Revaluation reserve

The revaluation reserve relates to the revaluation of land. The revaluation surplus for land comprises the cumulative positive revalued value of property, until the assets are derecognised or impaired.

(d) 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.

12. Capital management

The Company has no formal policy for capital management but management seeks to maintain a sufficient capital base for meeting the Company's operational and strategic needs, and to maintain confidence of market participants. This is achieved with efficient cash management and long-term investment plans.

The Company is not subject to externally imposed capital requirements.

13. 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 15.

GEL	31 December 2021	31 December 2020
Current liabilities		
Secured bank loans	571,854	5,370,884
Unsecured loan from legal entity	510,943	-
Unsecured related party loan	901,056	
	1,983,853	5,370,884
Non-current liabilities		
Secured bank loans	32,546,052	29,218,277
Unsecured related party loan	-	844,555
Unsecured loan from legal entity	-	506,555
	32,546,052	30,569,387
	34,529,905	35,940,271

(a) Terms and debt repayment schedule

Terms and conditions of outstanding loans were as follows:

GEL	Currency	Nominal interest rate	Year of maturity	31 December 2021		31 December 2020	
				Face value	Carrying amount	Face value	Carrying amount
Secured bank loans	USD	9% + 6M Libor	2028/2033	30,158,007	30,158,007	34,589,161	34,589,161
Secured bank loans	USD	9.45%+ 6M Libor	2033	2,959,899	2,959,899	-	-
Unsecured related party loan	GEL	11.3%	2022	901,056	901,056	844,555	844,555
Unsecured loan from legal entity	USD	15.0%	2022	510,943	510,943	506,555	506,555
Total loans and borrowings				34,529,905	34,529,905	35,940,271	35,940,271

In 2020 due to COVID-19 pandemic (see note 18), the Company negotiated new terms for the repayment of the loans and borrowings with TBC Bank JSC. The terms of the agreement considered the grace period for the repayment of principal and interest from March 2020 till January, 2021.

During 2021 the Company renegotiated the repayment terms with TBC Bank JSC, maturities of the loans were prolonged to 2033 year and the grace period for the repayment of principal was deferred to January, 2023. The change in terms did not result in substantial modification of borrowings and respectively did not have a material impact on the financial statements.

The secured bank loans are payable to TBC Bank JSC and are secured with the Company's property and equipment (see note 7(b)), charter capital of Tsinandali Savane LLC (see note 11) and certain cash and receivable balances of the Company's related parties.

Secured bank loans are subject to restrictive financial and non-financial covenants, some of which were breached as at 31 December 2021 and as at 31 December 2020. On 31 December 2021 and 31 December 2020 the breach was waived by TBC Bank JSC.

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

GEL	Loans and borrowings	Lease liability	Total
Balance at 1 January 2021	35,940,271	439,815	36,380,086
Proceeds from borrowings	3,253,817	-	3,253,817
Lease payments	-	-	(53,575)
Interest paid	(5,934,292)	(53,575)	(5,934,292)
Total changes from financing cash flows	(2,680,475)	(53,575)	(2,734,050)
The effect of changes in foreign exchange rates	(2,041,361)	-	(2,041,361)
Other changes			
Lease additions	-	840,472	840,472
Lease modification	-	23,352	23,352
Interest expense	3,311,470	183,035	3,494,505
Total other changes	3,311,470	1,046,859	4,358,329
Balance at 31 December 2021	34,529,905	1,433,099	35,963,004

GEL	Loans and borrowings	Lease liability	Total
Balance at 1 January 2020	29,160,405	501,048	29,661,453
Proceeds from borrowings	-	-	-
Repayment of borrowings	-	-	-
Lease payments	-	-	-
Interest paid	(511,747)	(12,500)	(524,247)
Total changes from financing cash flows	(511,747)	(12,500)	(524,247)
The effect of changes in foreign exchange rates	4,024,595	-	4,024,595
Other changes			
Lease modification	-	(111,193)	(111,193)
Interest expense	3,267,018	62,460	3,329,478
Total other changes	3,267,018	(48,733)	3,218,285
Balance at 31 December 2020	35,940,271	439,815	36,380,086

14. Trade and other payables

GEL	31 December 2021	31 December 2020
Current liabilities		
Payables for property and equipment	2,906,619	3,410,817
Other payables	2,104,165	1,412,623
	5,010,784	4,823,440
Non-current liabilities		
Payables for property and equipment	503,712	1,010,684
	503,712	1,010,684
	5,514,496	5,834,124

The Company's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in note 15.

15. Fair values and risk management

(a) Fair values of financial assets and liabilities

The estimates of fair value are intended 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 judgment, 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 values 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 the market rate of interest at the reporting date.

Management believes that the fair value of the Company's financial assets and liabilities approximates their carrying amounts.

(b) Financial risk management

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

- credit risk (see 15(b)(ii));
- liquidity risk (see 15(b)(iii));
- market risk (see 15 (b)(iv)).

(i) Risk management framework

Management has overall responsibility for the establishment and oversight of the Company's risk management framework and is responsible for developing and monitoring the Company's risk management policies and reporting regularly to the owners on its activities.

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.

Part of the monitoring and identification of risks is delegated by the management to SRG Investments LLC through the service agreement. SRG Investments LLC represents a related party.

The owners oversee how management monitors compliance with the Company's risk management policies and procedures and review the adequacy of the risk management framework in relation to the risks faced by the Company.

(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 accounts receivable and bank balances. The carrying amounts of financial assets represents the maximum credit exposure.

Accounts receivable

The Company's exposure to credit risk is influenced by the individual characteristics. However, management also considers the factors that may influence the credit risk of its customer, including the default risk associated with the industry and country in which a customer operates.

Management believes that the Company is not exposed to a significant amount of credit risk related to accounts receivables as it mainly comprises of hotel receivables, which are usually settled within several days and receivables from Tsinandlis Vilebi LLC, for the land plots sold in May 2016 (note 8), which represents the entity under common control. None of the receivables are impaired. The Company's trade receivables mainly consist of receivables from several legal entities. The Company's credit exposure is mainly concentrated in Georgia.

Bank balances

The Company holds the majority of its funds with one Georgian bank with short-term default rating of B, rated by Fitch Ratings. The Company does not expect this counterparty to fail to meet its obligations and, accordingly, believes that the Company is not significantly exposed to credit risk from cash and cash equivalents.

(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.

Typically the Company ensures that it has sufficient cash on demand to meet expected capital and operational expenses for a period of 30 days, including the servicing of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot be reasonably predicted, such as natural disasters. In addition, the Company's intermediate parent, SRG Real Estate LLC, has demonstrated, through support letter, its intention to provide, for the foreseeable future, financial and other support as is necessary to permit the Company to continue in operational existence (note 2(b)).

Management ensures that its investing activities are financed either through loans and borrowings or capital injections, before the Company stabilises its earnings.

The following are the contractual maturities of financial liabilities, including estimated interest payments and excluding the impact of netting agreements.

31 December 2021		Contractual cash flows				
GEL	Carrying amount	Total	Within 1 year	1-2 yrs	2-5 yrs	Over 5 yrs
Non-derivative financial liabilities						
Loans and borrowings	34,529,905	56,846,127	5,007,198	4,712,630	14,137,890	32,988,409
Accounts payable	5,514,496	5,708,554	5,107,813	600,741	-	-
Lease liability	1,433,099	4,565,750	75,000	75,000	1,187,000	3,228,750
	41,477,500	67,120,431	10,190,011	5,388,371	15,324,890	36,217,159

Despite the net current liability position, the management believes that, as at 31 December 2021 and for the foreseeable future, the Company has sufficient funds to meet its liabilities as they fall due. Management bases this assumption on the fact that operations of the Hotel was significantly increased during 2021 and are expected to grow gradually. Furthermore, in 2021 the Company has successfully renegotiated maturities of its secured bank loans (see note 13) and the management believes that they can further renegotiate with the Bank deferral of the loan payments, if needed. In addition to the above, SRG Real Estate LLC has demonstrated its intention to provide, for the foreseeable future, financial and other support as is necessary to permit the Company to continue in operational existence (see note 2 (b)).

31 December 2020		Contractual cash flows			
GEL	Carrying amount	Total	Within 1 year	2-5 yrs	Over 5 yrs
Non-derivative financial liabilities					
Loans and borrowings	35,940,271	49,979,675	7,490,760	31,139,321	11,349,594
Accounts payable	5,834,124	6,133,395	4,862,483	1,270,912	-
Lease liability	439,815	2,620,451	36,701	300,000	2,283,750
	42,214,210	58,733,521	12,389,944	32,710,233	13,633,344

(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.

(v) 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, that is GEL. Currency in which these transactions are primarily denominated is USD.

Exposure to currency risk

The Company's exposure to foreign currency risk was as follows based on notional amounts:

GEL	USD-denominated 31 December 2021	USD-denominated 31 December 2020
Accounts receivable	351,592	143,391
Cash and cash equivalents	160,044	171,119
Loans and borrowings	(33,628,849)	(35,095,716)
Accounts payable	(3,572,342)	(4,585,277)
Net exposure	(36,689,555)	(39,366,483)

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

in GEL	Average rate		Reporting date spot rate	
	2021	2020	2021	2020
USD 1	3.2209	3.1097	3.0976	3.2766

Sensitivity analysis

A reasonably possible strengthening (weakening) of GEL, as indicated below, against USD at 31 December would have affected the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency and affected 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.

GEL	Strengthening Profit or (loss)	Weakening Profit or (loss)
31 December 2021		
USD (10% movement)	3,668,955	(3,668,955)
31 December 2020		
USD (10% movement)	3,936,648	(3,936,648)

(vi) 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). Management does not have a formal policy of determining how much of the Company's exposure should be to fixed or variable rates. However, at the time of raising or issuing new loans, management uses its judgment to decide whether it believes that a fixed or variable rate would be more favourable to the Company over the expected period until maturity.

Exposure to interest rate risk

At the reporting date the interest rate profile of the Company's variable interest-bearing financial instruments was as follows:

GEL	31 December 2021	31 December 2020
Variable rate instruments		
Financial liabilities	33,117,906	1,351,110
	33,117,906	1,351,110

Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

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

Cash flow sensitivity analysis for variable rate instruments

A reasonably possible change of 100 basis points in interest rates at the reporting date would have affected profit or loss by GEL 331,179 (2020: GEL 345,892). This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency rates, remain constant.

16. Contingencies

(a) Taxation contingencies

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.

(b) Litigation

In the ordinary course of business, the Company is subject to legal actions, litigations and complaints. Management believes that the ultimate liability, if any, arising from such actions or complaints will not have a material adverse effect on the financial condition or the results of future operations.

17. Related parties

(a) Parent and ultimate controlling party

The Company's immediate parent companies are Tsinandlis Savane LLC (66.57%) and JSC Partnership Fund (33.43%) (note 1(b)).

The Company's ultimate parent company is Silk Road Group Holding (Malta) Limited, the entity controlled by an individual, George Ramishvili (see also note 1 (b)).

Publicly available financial statements are produced by the Company's both immediate parent companies and SRG Real Estate LLC (intermediate parent) and are available through the website of Service for Accounting, Reporting and Auditing Supervision.

(b) Key management remuneration

Key management received the following remuneration during the year, which is included in wages and other employee benefits:

GEL	2021	2020
Salaries and other benefits	334,287	269,566

(c) Other related party transactions

The Company's other related party transactions and transactions with the Owners, not acting in the capacity of the Owners, are disclosed below.

GEL	Transaction value for the year ended 31 December		Outstanding balance as at 31 December	
	2021	2020	2021	2020
Revenue:				
Entities under common control	282,410	261,796	132,810	1,130
Acquisition of property and equipment:				
Entities under common control	-	69,878	-	17,200
Loans received:				
Entities under common control	-	-	901,056	844,555
Accounts payable:				
Entities under common control	1,609,228	691,585	493,938	330,210
Accounts receivable from the sale of land:				
Entities under common control	-	90,000	252,274	261,523
Interest accrued under IFRS 16/lease liability:				
Entities under common control	183,035	62,460	1,433,099	439,815

Transaction values represent original transactions and do not consider settlement of the transactions. All outstanding balances with related parties, except for the loans receivable, are to be settled in cash settled within one year of the reporting date. None of the related party balances are secured.

During 2021 interest expense of GEL 56,500 (2020: GEL 56,500) was recognised 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 13(a).

The outstanding balance as at 31 December 2021 of GEL 1,433,099 thousand represents a lease liability for the buildings rent, under 2 lease agreements, from a related party (31 December 2020: GEL 439,815 under 1 lease agreement). The lease contracts relate to leases of the living spaces in Tsinandali, mainly for the hotel staff. The lease contracts expire in 2030 and 2056. When measuring lease liabilities for leases, the Company discounts lease payments using its incremental borrowing rate at the date of lease recognition. The weighted-average rate (in GEL) applied in 2021 and 2020 was approximately 15%.

Except for the lease liability, all outstanding balances with related parties are to be settled in cash within one month after the reporting date. None of the balances are secured.

18. Impact of COVID-19

The outbreak of COVID-19 in early 2020 and its rapid spread in the world, has caused substantial impact and changes to the business environment in all countries over the world, including Georgia.

On 11 March 2020, the World Health Organisation (WHO) declared the COVID-19 coronavirus pandemic. The first case in Georgia was officially reported on 26 February 2020. On 21 March 2020 Georgia declared a state of emergency in the country. As measures against spreading of the virus, Government of Georgia imposed various restrictions over activities within the country. The restrictions imposed at various times include ban on all cross-border travel, restriction over all travel within the country during specific hours, closing of all public transport, stopping all commercial activity except those which can be done distantly from home as well as except specific business (groceries, pharmacies, commercial banks, gas stations, post offices etc.).

COVID-19 had immediate adverse effect on the Company's operations. As a result of above mentioned restrictions in March 2020 the Hotel temporarily ceased its operations. Later, the Government of Georgia presented 6-phase plan to reopen the Georgian economy by lifting quarantine restrictions from 27 April 2020. On 22 May 2020 the state of emergency was ended due to the improved epidemiological situation in the country. The Hotel re-launched its operations from June 2020 with limited occupancy, that was gradually increased during 2021.

During the first half of 2021, the Government of Georgia (the "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.

Government of Georgia took several measures as a 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. The above exemption also applies to the leased property, provided that such property is engaged in the activities of hospitality sector. Furthermore, the GoG enacted the changes in Tax Code of Georgia, per Document No. 83, dated January 5, 2021, with draft published on 28 December 2020, according to which the entities operating in hospitality sector were also exempted from the property tax attributable to 2020. In June 2022, the Parliament of Georgia enacted an exemption for 2021 property tax for businesses engaged in the hospitality sector.

In December 2021, Georgia's system of COVID-19 "green passes," required for entering public spaces, come into force, that further improved the pandemic situation in the country leading to the gradual recovery of the economy, with positive outlook.

Management's expects that the Company's operations will gradually recover and that COVID-19 would not cause significant risks and uncertainties to their businesses in future. Directors have 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 note 2 (b)).

19. Basis of measurement

The financial statements are prepared on the historical cost basis, except for the land, which is measured at fair value at each reporting date.

20. Significant accounting policies

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

(a) Revenue

Revenue is measured based on the consideration specified in a contract with a customer. The Company recognises revenue when it transfers control over a good or service to a customer.

Room revenue - Revenue of renting hotel rooms to customers on a daily basis for the predetermined consideration. Room revenue is recognized based on completed guest nights in the hotel.

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 from sales of food and beverages through restaurants and bars.

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 from provision of complementary services like spa, massage and other services are included in 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 works completed, however services are provided in an insignificantly short period of time.

(b) Finance income and costs

The Company's finance income and finance costs include:

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

Interest income or expense is recognized as it is accrued in profit or loss, using the effective interest method.

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 GEL at exchange rates at the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are retranslated 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 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 arising in retranslation are recognised in profit or loss.

(d) Income tax

Generally, Income tax expense comprises current and deferred tax. It is recognised in profit or loss except to the extent that it relates to a business combination, or items recognised directly in equity or in other comprehensive income.

(i) Current tax

Current tax expense is the expected tax payable on the taxable income for the year, using tax rates enacted or substantially 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 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 at a later date.

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.

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. The amount of tax payable on a dividend distribution is calculated as 15/85 of the amount of the net distribution.

Set off the tax payable on dividends declared and paid is available for the corporate income tax paid on the undistributed earnings in the years 2008-2016, if those earnings are distributed in 2017 or further years.

The Tax Code of Georgia provides for charging corporate income tax on certain transactions not related to the entity's economic activities, free of charge supplies and representative expenses over the allowed limit. The Company considers the taxation of such transaction as outside of the scope of IAS 12 Income Taxes and accounts for the tax on such items as taxes other than on income.

(e) Property, plant and equipment

(i) Recognition and measurement

Items of property, plant and equipment, except for land, 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 its intended use, and 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, plant and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property, plant and equipment.

Any gain or loss on disposal of an item of property, plant and equipment is determined by comparing the proceeds from disposal with the carrying amount of property, plant and equipment, and is recognised net within other income/other expenses in profit or loss. When revalued assets are sold, any related amount included in the revaluation reserve as revaluation surplus is transferred to retained earnings.

(ii) Subsequent expenditure

Subsequent expenditure is capitalised only if it is probable that the future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Company.

The costs of the day-to-day servicing of property, plant and equipment are recognised in profit or loss as incurred.

(iii) Revaluation of land

Land is measured at fair value, based on periodic valuations by external independent valuers. A revaluation increase on land is recognised directly under the heading of revaluation reserve in other comprehensive income. However, the increase is recognised in profit or loss to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognised in profit or loss.

A revaluation decrease on land is recognised in profit or loss. However, the decrease is recognised in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation reserve.

(iv) Depreciation

Items of property, plant 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, plant and equipment, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset. Leased assets are depreciated over the shorter of the lease term and their useful lives unless it is reasonably certain that the Company will obtain ownership by the end of the lease term. Land is not depreciated.

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

- buildings and structures 5-35 years;
- furniture and fixtures 5-10 years;

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

(f) 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 lessee

The Company recognises a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or the site on which it is located, less any lease incentives received.

The right-of-use asset is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the end of the lease term, unless the lease transfers ownership of the underlying asset to the Company by the end of the lease term or the cost of the right-of-use asset reflects that the Company will exercise a purchase option. In that case the right-of-use asset will be depreciated over the useful life of the underlying asset, which is determined on the same basis as those of property and equipment. In addition, the right-of-use asset is periodically reduced by impairment losses, if any, and adjusted for certain remeasurements of the lease liability.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the Company's incremental borrowing rate. Generally, the Company uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

The Company determines its incremental borrowing rate by obtaining interest rates from various external financing sources and makes certain adjustments to reflect the terms of the lease and type of the asset leased.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise fixed payments, including in-substance fixed payments.

The lease liability is subsequently increased by the interest cost on the lease liability and decreased by lease payments made. The lease liability is measured at amortised cost using the effective interest method. It is remeasured, if the Company changes its assessment of whether it will exercise a purchase, extension or termination option or if there is a revised in-substance fixed lease payment.

When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use asset, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.

A lease term reflects the Company's reasonable estimate of the period during which the underlying asset will be used. In determining the lease term the Company bases its judgement on the broader economics of the contract and the underlying asset, rather than the contractual terms only and allows factors like economic penalties, legislative approach to renewal of the lease, forthcoming changes in regulation and the future business plans of the Company to be effectively captured in the estimate of the lease term.

(g) Financial instruments

(i) Recognition and initial measurement

Trade receivables are initially recognised when they are originated. All other financial assets and financial liabilities are initially recognised when the Company 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

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 are 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.

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 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. 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.

The 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.

(h) Equity

(i) Charter Capital

Charter capital is classified as equity.

The Company has made a decision according to which the Company recognises only contributed funds authorized by the Owners resolutions as charter capital in the Statement of Financial Position and discloses funds, that are authorized, but not yet contributed to charter capital as an unpaid capital in the notes to the financial statements (note 11(a)).

(ii) Additional paid-in capital

Cash contributions into the equity of the Company by the Owners of the Company without respective Owners' resolution for the increase of the charter capital are classified as additional paid-in capital (note 11(b)).

(i) Impairment

(i) Non-derivative financial assets

The Company recognises loss allowances for ECLs on financial assets measured at amortised cost.

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 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.

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 2 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 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.

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. 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 inventories and deferred tax assets, 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 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. 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 recognized if the carrying amount of an asset and 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 to reduce the carrying amounts of the assets in the CGU on a pro rata basis.

An 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 amortization, if no impairment loss had been recognized.

(j) 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.

(k) 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 government grants received for the reimbursement of costs. Respectively, costs are recognized in profit or loss net of related grant income.

21. New standards and interpretations not yet adopted

A number of new standards and interpretations are effective for annual periods beginning after 1 January 2021 and earlier application is permitted; however, the Company has not early adopted the new or amended standards in preparing these financial statements. The following new and amended standards are not expected to have a significant impact on the Company's financial statements:

- *COVID-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 (Amendment to IFRS 16).*
- *Onerous contracts – Cost of Fulfilling a Contract (Amendments to IAS 37)*
- *Annual Improvements to IFRS Standards 2018–2020.*
- *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.*
- *Disclosure of Accounting Policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2).*
- *Definition of Accounting Estimates (Amendments to IAS 8).*
- *Deferred Tax related to assets and liabilities arising from a single transaction (Amendments to IAS 12).*

22. Subsequent events

During 2022, in accordance with owners resolutions, unpaid charter capital of USD 41,995 (see note 11) was fully settled in cash.

In June 2022, the Parliament of Georgia enacted an exemption for 2021 property tax for businesses engaged in the hospitality sector. Considering that the exemption was enacted in June 2022, the Company recognised property tax expense and respective liability in the financial statements for the year ended 31 December 2021 (see note 9).