

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“

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“
ჯიემ თი პლაზა, სართული 5
მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი, N4, (ნაკვ.66/4)
თბილისი, საქართველო 0105
ს/კ 404437695
ტელეფონი: +995 322 93 5713
ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჯიემ-თი სასტუმროების“ აქციონერებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ჯიემ-თი სასტუმროების“ (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 (ზესს) 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 ზესს-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 სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია მოიცავს, კომპანიის წლიურ ანგარიშში შეტანილ ინფორმაციას და მმართველობით ანგარიშს, რომელიც მომზადებულია კანონმდებლობით დადგენილი მიზნებისთვის. სხვა ინფორმაცია არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს აუდიტორის დასკვნას აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და ჩვენ არ გავცემთ მასთან დაკავშირებით არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას.

ჩვენი პასუხისმგებლობა ჩვენ მიერ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, მოიცავს ზემოთ ხსენებულ სხვა ინფორმაციის გაცნობას და განსაზღვრას, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში მიღებულ ცოდნასთან, ან შეიცავს თუ არა ის არსებით უზუსტობებს.

სხვა ინფორმაციის გაცნობის შემდეგ და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს შედეგად, ჩვენ გამოვთქვამთ აზრს იმასთან დაკავშირებით, რომ სხვა ინფორმაცია:

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ყველა იმ ნფორმაციას, 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 საფუძვლად 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 პასუხისმგებლები არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის 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 დავგვემოთ 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 საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ექვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევლება 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 საფუძვლად 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.

ამასთან, მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს გადავცემთ დოკუმენტს, სადაც ვადასტურებთ, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული შესაფერისი ეთიკური ნორმები და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაცნობთ ყველა ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ დაკავშირებულია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, ასევე შესაბამისი დამცავი ზომების შესახებ, აუცილებლობის შემთხვევაში.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის ინფორმირებული საკითხებიდან განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში და, მაშასადამე, მიიჩნევა აუდიტის ძირითად საკითხებად. ამ საკითხებს აღწერთ ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონმდებლობით არ იკრძალება საჯაროდ მოცემული საკითხის ინფორმირება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადაწყვეტთ, რომ აუდიტორის დასკვნაში არ უნდა მოხდეს ამა თუ იმ საკითხის ინფორმირება, რადგან, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით განპირობებული მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგები გადააჭარბებს მისი ინფორმირებით მოსალოდნელ სარგებელს, რომელიც საზოგადოებრივ ინტერესებს ემსახურება.

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

ვახტანგ კეყერაძე



შპს "KPMG Georgia"



7 ნოემბერი 2022 წელი

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	39,250	38,185
საინვესტიციო ქონება	11	11,094	10,715
არამატერიალური აქტივები		23	65
წმინდა ინვესტიცია ქვეიჯარაში	18	153	-
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	10	401	10
გრძელვადიანი აქტივები		50,921	48,975
მარაგები		258	225
გაცემული სესხები	12	1,722	1,617
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	810	824
წმინდა ინვესტიცია ქვეიჯარაში	18	21	-
ვადიანი ანაზღაურებები	14	-	3,000
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	5,418	2,302
მოკლევადიანი აქტივები		8,229	7,968
სულ აქტივები		59,150	56,943
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		8,686	8,686
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		60,655	60,655
კონვერტაციის რეზერვები		(2,511)	(704)
დაგროვილი ზარალი		(101,149)	(97,164)
სულ კაპიტალი	15	(34,319)	(28,527)
ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	16	75,369	75,658
საიჯარო ვალდებულება	18	92	-
გრძელვადიანი ვალდებულებები		75,461	75,658
სესხები და კრედიტები	16	16,021	8,288
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	1,667	1,216
მიღებული ავანსები		293	308
საიჯარო ვალდებულება	18	27	-
მოკლევადიანი ვალდებულებები		18,008	9,812
სულ ვალდებულებები		93,469	85,470
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		59,150	56,943

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-51 გვერდებზე

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“
2021 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი	5	8,991	4,358
სხვა შემოსავალი		401	117
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(8,643)	(5,696)
მთლიანი საოპერაციო შედეგი		749	(1,221)
ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(2,199)	(2,234)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(1,450)	(3,455)
ფინანსური შემოსავალი	9	234	143
ფინანსური ხარჯები	9	(2,769)	(15,834)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(2,535)	(15,691)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(3,985)	(19,146)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(3,985)	(19,146)
 <i>ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში</i>			
უცხოურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად წარმოქმნილი სხვაობები		(1,807)	2,456
სხვა სრული (ზარალი)/შემოსავალი		(1,807)	2,456
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(5,792)	(16,690)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 7 ნოემბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

გიორგი თავაძე
გენერალური დირექტორი

ჯანო ჯიქია
ფინანსური დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-51 გვერდებზე

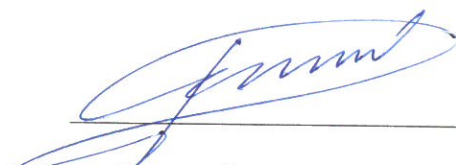
შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“
2021 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

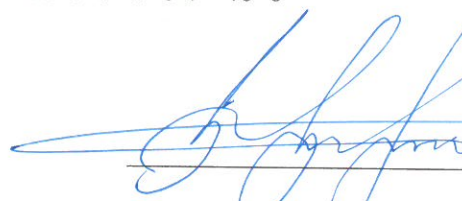
'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი	5	8,991	4,358
სხვა შემოსავალი		401	117
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(8,643)	(5,696)
მთლიანი საოპერაციო შედეგი		749	(1,221)
ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(2,199)	(2,234)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(1,450)	(3,455)
ფინანსური შემოსავალი	9	234	143
ფინანსური ხარჯები	9	(2,769)	(15,834)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(2,535)	(15,691)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(3,985)	(19,146)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(3,985)	(19,146)

ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება
რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში
უცხოურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად
წარმოქმნილი სხვაობები

	(1,807)	2,456
სხვა სრული (ზარალი)/შემოსავალი	(1,807)	2,456
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში	(5,792)	(16,690)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ
2022 წლის 7 ნოემბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:


გიორგი თავაძე
გენერალური დირექტორი


ჯანო ჯიქია
ფინანსური დირექტორი

203842333

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს
შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და
განთავსებულია 10-51 გვერდებზე

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“
2021 წლის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

000 აშშ დოლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	კონვერტაციის რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	8,686	60,655	(78,018)	(3,160)	(11,837)
მთლიანი სრული ზარალი					
წლის ზარალი	-	-	(19,146)	-	(19,146)
უცხოურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად	-	-	-	2,456	2,456
წარმოქმნილი სხვაობები					
მთლიანი სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	2,456	2,456
მთლიანი სრული (ზარალი)/შემოსავალი					
წლის განმავლობაში	-	-	(19,146)	2,456	(16,690)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	8,686	60,655	(97,164)	(704)	(28,527)
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	8,686	60,655	(97,164)	(704)	(28,527)
მთლიანი სრული ზარალი					
წლის ზარალი	-	-	(3,985)	-	(3,985)
სხვა სრული შემოსავალი					
უცხოურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად					
წარმოქმნილი სხვაობები	-	-	-	(1,807)	(1,807)
მთლიანი სხვა სრული ზარალი	-	-	-	(1,807)	(1,807)
მთლიანი სრული ზარალი					
წლის განმავლობაში	-	-	(3,985)	(1,807)	(5,792)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	8,686	60,655	(101,149)	(2,511)	(34,319)

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-51 გვერდებზე

000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(3,985)	(19,146)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია	6, 10, 11	2,991	2,878
გაუფასურების ზარალი /(აღდგენა)			
ფინანსურ აქტივებზე	19 (b)	(1)	210
წმინდა ფინანსური ხარჯები	9	2,535	15,691
		1,540	(367)
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		(33)	31
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		23	197
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		420	10
მიღებულ ავანსებში		(16)	(43)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან/(გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში) მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე		1,934	(172)
გადახდილი პროცენტი	16(b); 18(a)	(45)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		1,889	(172)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
მიღებული პროცენტი		115	23
მიღებული ძირი თანხა		6	-
ვადიანი ანაზრის გატანა/ (განთავსება)		3,000	(3,000)
შეზღუდული ფულადი სახსრებიდან მიღებული შემოსულობები		-	2,769
ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების/ არამატერიალური აქტივების შეძენა		(1,618)	(2,889)
ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა		164	-
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		(391)	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები/(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)		1,276	(3,097)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
შემოსულობები სესხებიდან და კრედიტებიდან	16 (b)	-	3,500
სესხების დაფარვა	16 (b)	-	(500)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	18(a)	(22)	-
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები/(საფინანსო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)		(22)	3,000
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		3,143	(269)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		2,302	2,311
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(27)	260
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	14	5,418	2,302

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

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

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

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

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საკუთრების წილის 20% ფლობილია შპს "ჯი-ემ-თი უძრავი ქონების" მიერ, კომპანიის იმავე დონის შვილობილი საწარმო, ხოლო კომპანიის 80% ეკუთვნის "Hotel Tbilisi Holding Company"-ს (შემდგომში, "HTHC", "მშობელი კომპანია").

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

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

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

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

(b) ფუნქციონირებადი საწარმო

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

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ სასტუმრო უკვე აღდგენის გზაზეა და მოსალოდნელია ეტაპობრივი ზრდა. ამასთანავე, 2021 წელს კომპანიამ წარმატებით აწარმოა მოლაპარაკებები "U.S. International Development Finance"-თან ("DFC", ყოფილი "OPIC") 2021 წელს დასაფარი, 8,514 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2020: 3,032 ათასი ლარი), მიმდინარე საკრედიტო ხაზის ფარგლებში ძირითადი და პროცენტის გადახდების გადავადების თაობაზე (იხილეთ ასევე შენიშვნა 16).

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

ზემოაღნიშნული დაშვებების საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობები საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვებასთან დაკავშირებით და კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის. შესაბამისად, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებით.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნულ ვალუტას ლარი წარმოადგენს, რომელიც ასევე კომპანიის სამუშაო ვალუტაა.

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

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

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

– 2021 წლის 31 დეკემბერს	– 3.0976 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის;
– საშუალო გაცვლითი კურსი 2021 წლისთვის	– 3.2209 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის;
– 2020 წლის 31 დეკემბერს	– 3.2766 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის;
– საშუალო გაცვლითი კურსი 2020 წლისთვის	– 3.1097 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის;

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

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

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო 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 ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც ფუნქციონირებდამ საწარმომ; და
- შენიშვნა 5 - შემოსავალი: განსაზღვრა იმისა შეიცავს თუ არა Marriott Hotels International B.V.-თან დადებული სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებები იჯარას;

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

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

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, კომპანია შეძლებისდაგვარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულება, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის შემდეგ დონეებად:

- დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივების ან ვალდებულებებისთვის.

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

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

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

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

- შენიშვნა 11 (b) - საინვესტიციო ქონება; და
- შენიშვნა 19 (a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი

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

'000 აშშ დოლარი	2021	2020
სასტუმროების ოპერაციები		
ოთახები	5,759	2,171
საკვები და სასმელი	1,360	521
სხვა	406	299
ბიზნეს ცენტრების ოპერაციები		
მომსახურების საფასური	104	110
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	7,629	3,101
ბიზნეს ცენტრებიდან და სხვა საოფისე ფართიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი	1,362	1,257
	8,991	4,358

ხელმძღვანელობამ გამოიყენა მსჯელობა იმის განსაზღვრისთვის წარმოადგენს თუ არა სასტუმროების მმართველთან დადებული გარიგება (Marriott Hotels International B.V.) სასტუმროების მმართველის (რომელიც მისი კომპანიის აგენტის უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედებს) მიერ გაწეულ მმართველობით მომსახურებას და არა იჯარას. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ სასტუმროს საქმიანობის საოპერაციო და ბიზნეს რისკებს საბოლოოდ კომპანია გასწევს, რადგან კომპანიის მიერ გამოიმუშავებულ შემოსავლებზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს სასტუმროების საქმიანობას. აღნიშნულს ასევე მხარს უჭერს ის ფაქტი, რომ სასტუმროების მმართველს არ აქვს სასტუმროების მიწისა და შენობების გამოყენებიდან მიღებული არსებითად ყველა ეკონომიკური სარგებლის მიღების უფლება.

(i) საიჯარო გადახდების დაფარვის ვადის ანალიზი

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

000 აშშ დოლარი	2021	2020
1 წელზე ნაკლები	1,175	1,285
1-დან 2 წლამდე	697	887
2-დან 3 წლამდე	347	447
3-დან 4 წლამდე	169	148
4-დან 5 წლამდე	82	27
5 წელზე მეტი	165	-
	2,635	2,794

6. ქონების საოპერაციო ხარჯები

000 აშშ დოლარი	2021	2020
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,991	2,851
ხელფასების და სასტუმროს ოპერირების ხარჯები	2,675	1,621
დამატებითი ხარჯები	1,507	810
კომუნალური და კომუნიკაციის ხარჯები	747	447
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა, ქონების გადასახადის შეღავათის გარეშე*	301	(302)
ქონების დაზღვევა	52	48
სხვა ხარჯები	370	220
	8,643	5,696

* 2020 წელს, საქართველოს მთავრობის მიერ სასტუმროების სექტორში შემოღებული მხარდაჭერის ზომების ფარგლებში (იხ. შენიშვნა 23), კომპანია გათავისუფლდა 2020 და 2019 წლებზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. იმის გათვალისწინებით, რომ 2019 წლის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებასთან დაკავშირებული ცვლილებები კანონმდებლობაში 2020 წლის ივლისში იქნა შეტანილი, კომპანიამ აღიარა ქონების გადასახადის ხარჯი და შესაბამისი ვალდებულება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში. შესაბამისად, 2020 წელს, კომპანიამ განახორციელა 2019 წლისთვის აღიარებული ქონების გადასახადის აღდგენა 354 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით შესაბამისი შემოსავლის აღიარებით. 385 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით 2020 საგადასახადო წელიწადზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადი წარმოდგენილია წმინდად დაკავშირებული სამთავრობო საგრანტო შემოსავლით (იხ. შენიშვნა 25 (m)). 2022 წელს, საქართველოს მთავრობამ შემოიღო დამატებითი მხარდაჭერის ზომები ქონების გადასახადთან დაკავშირებით (იხ. ასევე შენიშვნა 24).

7. ადმინისტრაციული ხარჯები

000 აშშ დოლარი	2021	2020
ხელფასები და გასამრჯელოები	1,226	1,226
კომუნალური და კომუნიკაციის ხარჯები	413	221
საკონსულტაციო ხარჯები	130	151
დაზღვევა	43	43
წარმომადგენლობითი ხარჯები	21	13
ქველმოქმედების და სპონსორობის საფასური	69	8
მივლინების ხარჯები	8	6
სხვა	289	566
	2,199	2,234

საკონსულტაციო ხარჯი მოიცავს კომპანიის წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორული მომსახურების და სხვა პროფესიული მომსახურების საფასურს. 2021 წლის განმავლობაში, 41 ათასი აშშ დოლარი (2020: 41 ათასი აშშ დოლარი) აღიარდა ხარჯად აუდიტორულ მომსახურებასთან მიმართებაში.

8. პერსონალის ხარჯები

000 აშშ დოლარი	2021	2020
ხელფასები და ანაზღაურება - სასტუმროები	1,722	1,250
ხელფასები და ანაზღაურება - ბიზნეს ცენტრი და სათავო ოფისი	1,226	1,226
	2,948	2,476

9. წმინდა ფინანსური ხარჯები

000 აშშ დოლარი	2021	2020
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული		
საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით:		
– საბანკო ანაზღაურებაზე	115	23
– გაცემულ სესხებზე და წმინდა ინვესტიციაზე ქვეიჯარაში	119	120
ფინანსური შემოსავალი	234	143
 საპროცენტო ხარჯი ამორტიზებული ღირებულებებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით	(7,326)	(7,073)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)	4,557	(8,761)
ფინანსური ხარჯები	(2,769)	(15,834)
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	(2,535)	(15,691)

10. ძირითადი საშუალებები

000 აშშ დოლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	ავეჯი და აღჭურვილობა	სხვა აღჭურვილობა	სულ
თვითღირებულება						
ნაშთი 2020 წლის						
1 იანვარს	2,437	58,409	-	7,962	5,615	74,423
შესყიდვები	-	518	1,440	339	521	2,818
გადაცემები	-	1,402	(1,440)	15	23	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(304)	(7,388)	-	(1,011)	(729)	(9,432)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	2,133	52,941	-	7,305	5,430	67,809
ნაშთი 2021 წლის						
1 იანვარს	2,133	52,941	-	7,305	5,430	67,809
შესყიდვები	-	155	585	502	393	1,635
გასვლები	-	-	-	(257)	(316)	(573)
გადაცემები	-	585	(585)	-	-	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	123	3,104	-	431	319	3,977
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	2,256	56,785	-	7,981	5,826	72,848
ცვეთა						
ნაშთი 2020 წლის						
1 იანვარს	-	(21,939)	-	(5,228)	(3,891)	(31,058)
წლის ცვეთა	-	(1,231)	-	(760)	(577)	(2,568)
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	-	2,800	-	686	516	4,002
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(20,370)	-	(5,302)	(3,952)	(29,624)
ნაშთი 2021 წლის						
1 იანვარს	-	(20,370)	-	(5,302)	(3,952)	(29,624)
წლის ცვეთა	-	(1,315)	-	(730)	(605)	(2,650)
ცვეთა გასულ აქტივებზე	-	-	-	253	234	487
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	-	(1,228)	-	(321)	(262)	(1,811)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	(22,913)	-	(6,100)	(4,585)	(33,598)
საბალანსო ღირებულებები						
2019 წლის						
31 დეკემბერს	2,437	36,470	-	2,734	1,724	43,365
2020 წლის						
31 დეკემბერს	2,133	32,571	-	2,003	1,478	38,185
2021 წლის						
31 დეკემბერს	2,256	33,872	-	1,881	1,241	39,250

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც ჯერ კიდევ გამოიყენება კომპანიის მიერ, 6,695 ათას აშშ დოლარს შეადგენს (2020 წლის 31 დეკემბერი: 7,191 ათასი აშშ დოლარი).

2021-2020 წელს განხორციელებული დამატებები შენობებზე სასტუმრო თბილისი ქორთიარდ მარიოტის და სასტუმრო თბილისი მარიოტის კაპიტალურ რემონტსა (ახალი ავეჯი და აღჭურვილობა) და განახლების სამუშაოებს უკავშირდება. სასტუმრო თბილისი ქორთიარდ მარიოტის რემონტი 2021 წლის აგვისტოში დაიწყო და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის კვლავ მიმდინარეობდა, ამასობაში სასტუმრო თბილისი მარიოტის განახლების სამუშაოები 2018 წლის დეკემბერში დაიწყო და 2020 წელს დასრულდა.

კომპანიამ OPIC-ისგან მოიპოვა დამატებითი სესხი 2020 წელს, სპეციალურად ზემოაღნიშნული განახლების პროექტის მიზნებისთვის ("განახლების სესხი"), განახლების სესხის შესახებ დეტალები წარმოდგენილია შენიშვნაში 16.

2021 წელს, დამატებები შენობებზე მოიცავს 161 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით კაპიტალიზებულ სასესხო ხარჯებს (2020: 266 ათასი აშშ დოლარი) 5%-იანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის (2020: 5%) გამოყენებით.

გასვლები 2021 წელს უკავშირდება ავეჯის ჩამოწრას, რომელიც განახლების პროექტის განმავლობაში ჩანაცვლდა და კომპანიის სატრანსპორტო საშუალებების გასვლებს, რომლებიც ახალი ერთეულებით 2021 ჩანაცვლდა.

(a) გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, 401 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები (2021 წლის 31 დეკემბერი: 10 ათასი აშშ დოლარი) სასტუმრო თბილისის ქორთიარდ მარიოტის განახლების სამუშაოების დასრულებისთვის, ავეჯისა და აღჭურვილობის, ასევე სამშენებლო მასალების შესაძენად კონტრაქტორებისთვის გადახდილ ავანსებს უკავშირდება.

(b) კაპიტალთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის მიერ გაწეული კაპიტალური ვალდებულებები 964 ათას აშშ დოლარს შეადგენს, რაც ძირითადად სასტუმრო თბილისის ქორთიარდ მარიოტის სარემონტო და განახლების სამუშაოების დასრულებას უკავშირდება (2021 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

(c) უზრუნველყოფა

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

(d) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების გაუფასურებაზე ტესტირება

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანია აფასებს არსებობს თუ არა რაიმე მინიშნება იმისა, რომ კომპანიის აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებაზე დაბლა არის ჩამოსული. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების გამოვლენის მიზნებისთვის, ხელმძღვანელობამ განიხილა აქტივების შესაბამისი კლასები მათი გამოყენების ხასიათის მიხედვით და განსაზღვრა, რომ თითოეული ბრენდირებული სასტუმროსა და ბიზნეს ცენტრის საქმიანობა ცალკეულ ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს წარმოადგენს, რომელიც არის შემდეგი:

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

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, სასტუმროს საოპერაციო სეგმენტთან დაკავშირებით შიდა და გარე გაუფასურების მაჩვენებლები არ ყოფილა გამოვლენილი (2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობამ გამოავლინა გარკვეული შიდა და გარე ფაქტორები, რომლებიც მიჩნეულ იქნა როგორც გაუფასურების მაჩვენებელი სასტუმროებისთვის და შესაბამისად, შესაბამისი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების დეტალური გაუფასურებაზე ტესტირება ჩაატარა. ანაზღაურებადი ოდენობები განისაზღვრა გამოყენებითი ღირებულების მიხედვით, დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის მოდელის მიხედვით ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულიდან გენერირებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიხედვით. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი იყო 12.5%. გაუფასურებაზე ტესტირების შედეგების მიხედვით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის ძირითადი საშუალებების საპირფონედ გაუფასურების აღიარება არ ყოფილა საჭირო, რადგან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ანაზღაურებადი ოდენობები შესაბამის საბალანსო ღირებულებებზე მაღალი იყო).

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, ბიზნეს ცენტრის საოპერაციო სეგმენტთან მიმართებაში შიდა და გარე გაუფასურების ნიშნები არ ყოფილა იდენტიფიცირებული.

11. საინვესტიციო ქონება

000 აშშ დოლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება				
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	3,892	10,550	-	14,442
შესყიდვები	-	-	321	321
გადაცემები	-	321	(321)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(486)	(1,332)	-	(1,818)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	3,406	9,539	-	12,945
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	3,406	9,539	-	12,945
შესყიდვები	-	-	135	135
გასვლები	-	(93)	-	(93)
გადაცემები	-	135	(135)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	197	552	-	749
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	3,603	10,133	-	13,736
ცვეთა				
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	(141)	(2,114)	-	(2,255)
წლის ცვეთა	-	(270)	-	(270)
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	18	277	-	295
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	(123)	(2,107)	-	(2,230)
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	(123)	(2,107)	-	(2,230)
წლის ცვეთა	-	(288)	-	(288)
ცვეთა გასულ აქტივებზე	-	15	-	15
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(7)	(133)	-	(140)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	(130)	(2,513)	-	(2,643)
საბალანსო ღირებულებები				
2019 წლის 31 დეკემბერს	3,751	8,436	-	12,187
2020 წლის 31 დეკემბერს	3,283	7,432	-	10,715
2021 წლის 31 დეკემბერს	3,473	7,620	-	11,093

(ა) საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაცია

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

გადაცემები დაუმთავრებელი მშენებლობიდან 2021 წლის განმავლობაში უკავშირდება, აბაშიძის ქუჩაზე იჯარით აღებული ქონების განახლებას, რომელიც ქვეიჯარით იქნა გაცემული წლის განმავლობაში (იხ. შენიშვნა 18) და ასევე, "café Rigi"-ს გაფართოებას თებერვლის თვეში (2020: სექტემბერში გახსნილი "café Rigi"-ს დასრულება).

შენობების გასვლა, აბაშიძის ქუჩაზე იჯარით აღებული ქონების საიჯარო კეთილმოწყობის ჩამოწერას უკავშირდება, მას მერე რაც ქონება ქვეიჯარით იქნა გაცემული წლის განმავლობაში (იხ. შენიშვნა 18).

(ბ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის ხელმძღვანელობამ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეაფასა. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, ბიზნეს ცენტრების საკმთანობის შედეგად მიღებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე. სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების გამო.

ხელმძღვანელობის მიერ სამართლიანი ღირებულების შეფასების შედეგად მიღებულია ღირებულება, რომელიც დაახლოებით საბალანსო ღირებულების ტოლია. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს დაშვებებთან ან შეფასებებთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობები, რომლებსაც გონივრულ ფარგლებში შეუძლიათ მომავალი ფინანსური წლის განმავლობაში გამოიწვიონ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების არსებითი კორექტირება.

(ც) უზრუნველყოფა

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

12. გაცემული სესხები

000 აშშ დოლარი	2021	2020
არაუზრუნველყოფილი სესხები არა-დაკავშირებული მხარეების მიმართ	1,015	954
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარეების მიმართ	979	920
გამოკლებული: გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალის რეზერვი	(272)	(257)
სულ გაცემული სესხები	1,722	1,617

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წარმოდგენილია 19-ე შენიშვნაში.

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

სასესხო მოთხოვნების ვადები და პირობები იყო შემდეგი:

	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	2021		2020	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
000 აშშ დოლარი							
სესხები შემდეგი მხარეებისგან:							
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხები	აშშ						
დაკავშირებული	დოლარი	10%	2022	835	835	784	784
მხარის მიმართ							
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხები	აშშ						
არა-	დოლარი	12%	2022	738	738	694	694
დაკავშირებული							
მხარის მიმართ							
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხები	ლარი	12%	2022	149	149	139	139
არა-							
დაკავშირებული							
მხარის მიმართ				1,722	1,722	1,617	1,617

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

000 აშშ დოლარი	2021	2020
სავაჭრო მოთხოვნები	664	353
სავაჭრო მოთხოვნების რეზერვი	(47)	(63)
	617	290
სამთავრობო გრანტის აქტივი* (შენიშვნა 6)	-	365
მოკლევადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	193	169
სხვა	-	-
	810	824

* 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, სამთავრობო გრანტის აქტივი წარმოადგენს სამთავრობო გრანტის მოთხოვნას, რომელიც 2020 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებას უკავშირდება (იხ. შენიშვნა 6). აღნიშნული მოთხოვნა იქნა დაკმაყოფილებული შესაბამისი ვალდებულებით 2021 წელს.

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

14. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

(a) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

000 აშშ დოლარი	2021	2020
ნაღდი ფული სალაროში	6	4
ფულადი სახსრები გზაში	166	17
საბანკო ნაშთები	5,246	2,281
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში	5,418	2,302

(b) ვადიანი ანაზარი

000 აშშ დოლარი	2021	2020
საბანკო ანაზარი*	-	3,000
	-	3,000

* თიბისი ბანკთან გაფორმებული საბანკო ანაზარის ხელშეკრულებები წლიური საპროცენტო განაკვეთით 2.5%, დაფარვის ვადით 2021 წლის სექტემბერი.

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

15. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

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

საწესდებო კაპიტალის მესაკუთრეებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ისინი უფლებამოსილი არიან კომპანიის კრებებზე ისარგებლონ მათ საკუთრებაში არსებული წილის შესაბამისი ხმის უფლებით. 2021 წლის 31 დეკემბერს, კომპანიას ჰქონდა საწესდებო კაპიტალი 8,686 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2020: 8,686 ათასი აშშ დოლარი).

(b) დივიდენდები

საწესდებო კაპიტალის მესაკუთრეები უფლებამოსილი არიან მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ისინი უფლებამოსილი არიან კომპანიის კრებებზე ისარგებლონ მათ საკუთრებაში არსებული წილის შესაბამისი ხმის უფლებით. 2021 და 2020 წლებში დივიდენდები არ ყოფილა გამოცხადებული და გადახდილი.

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

(c) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

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

16. სესხები და კრედიტები

მოცემულ შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტის სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება. დამატებითი ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ განხილულია 19-ე შენიშვნაში.

000 აშშ დოლარი	2021	2020
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები DFC-სგან	27,369	32,607
უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	48,000	43,051
	75,369	75,658
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	16,021	8,251
უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	-	37
სულ სესხები და კრედიტები	91,390	83,946

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

2021 წელს ახალი სესხი არ ყოფილა გატანილი (2020 წლის 18 სექტემბერს და 2019 წლის 18 ივლისს, კომპანიამ თბილისი მარიოტის და ქორთიარდ სასტუმროების რეკონსტრუქციის მიზნით „DFC“-ისგან მიიღო ახალი სესხი 3,000 ათასი და 4,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, შესაბამისად).

COVID-19-ის პანდემიის გამო, 2021 წლის 20 ოქტომბერს და 2020 წლის 1 აპრილს, კომპანიამ DFC-ისგან მიიღო უფლებაზე უარი, რომლის მიხედვითაც DFC დათანხმდა მიმდინარე საკრედიტო ხაზების ფარგლებში ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების 2-წლის ვადით გადავადებაზე - ძირითადი თანხის, პროცენტის და მოსაკრებლების გადახდებისათვის, რომელთა დაფარვის ვადაა 2020 წლის 15 ივნისი, 2020 წლის 15 დეკემბერი, 2021 წლის 15 ივნისი და 2021 წლის 15 დეკემბერი. ამასთანავე, DFC-მ უფლება მისცა კომპანიას საბრუნავი კაპიტალის დაფინანსებისთვის გამოყენებინა სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში (რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი მიზნისთვის, გარდა DFC-ს მიმართ არსებული სესხის დასაფარად).

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

000 აშშ დოლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	აშშ დოლარი	4.39-6.8%	2027-2030	43,861	43,390	38,918	40,858
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	17.5-17.65%	2028	93,660	48,000	83,279	43,088
				137,521	91,390	122,197	83,946

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

000 აშშ დოლარი	2021	2020
ნაშთი 1 იანვარს	83,946	74,008
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	-	3,500
სესხების დაფარვა	-	(500)
საპროცენტო ხარჯი (შენიშვნა 9)	7,319	7,073
კაპიტალიზებული საკრედიტო ხარჯები (შენიშვნა 10)	161	266
გადახდილი პროცენტი	(38)	-
საკუროს სხვაობით განპირობებული ზარალი, უცხოური ვალუტის კონვერტაციის გავლენის გამოკლებით	2	(401)
ნაშთი 31 დეკემბერს	91,390	83,946

(c) უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან

სესხი DFC-ისგან უზრუნველყოფილია შემდეგით:

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

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

(d) უზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან

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

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

(e) სასესხო კოვენანტები

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას აქვს უზრუნველყოფილი სესხები DFC-ისგან, 43,390 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 40,858 ათასი აშშ დოლარი). სასესხო ხელშეკრულებაში მოცემულია შემდეგი ფინანსური კოვენანტები: დავალიანების თანაფარდობა მატერიალურ წმინდა ღირებულებასთან, მოკლევადიანი აქტივების თანაფარდობა მოკლევადიან ვალდებულებებთან და ფულადი ნაკადების თანაფარდობა სესხის მომსახურებასთან, რომელსაც კომპანია უნდა შეესაბამებოდეს. ამასთანავე, DFC-სთან (ყოფილი OPIC) გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების პირობებთან შესაბამისობის მიზნით, კომპანიას უნდა ჰქონდეს სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში, რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი სხვა მიზნისათვის გარდა DFC-ისგან მიღებული სესხის დასაფარად.

2021 წლის 20 ოქტომბრით დათარიღებული უფლებაზე უარის მიხედვით, DFC დათანხმდა რომ დროებით გაეთავისუფლებინა კომპანია ყველა ფინანსური და არაფინანსური კოვენანტების უმეტესობისგან 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის (2020 წლის 31 დეკემბერი: 2020 წელს დადებული ხელშეკრულების მიხედვით, DFC დათანხმდა რომ დროებით გაეთავისუფლებინა კომპანია ყველა ფინანსური და არაფინანსური კოვენანტების უმეტესობისგან 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის). აღნიშნული უფლებაზე უარის მიხედვით, DFC-მ უფლება მისცა კომპანიას რომ სესხის მომსახურების რეზერვი კომპანიის საბრუნავი კაპიტალის დასაფინანსებლად გამოეყენებინა.

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

000 აშშ დოლარი	2021	2020
სავაჭრო ვალდებულებები	1,013	651
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	398	239
დარიცხული ხარჯები	248	187
სხვა	8	139
	1,667	1,216

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარება განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

18. იჯარები

2021 წლის განმავლობაში, კომპანიამ ქვეიჯარით გასცა რესტორნის სივრცე აბაშიძის ქუჩაზე, რომელიც მან იჯარით 2021 წელს აიღო 6-წლიანი საიჯარო ვადით. კომპანიამ მისი ქვეიჯარები ფინანსური იჯარის სახით დააკლასიფიცირა, რადგან ქვეიჯარა ძირითადი იჯარის მთლიანი დარჩენილი პერიოდისთვის არის.

კომპანიამ თავდაპირველად აღიარა აქტივი გამოყენების უფლებით და შესაბამისი საიჯარო ვალდებულება ძირითადი იჯარიდან, რადგან ხელშეკრულება არის გრძელვადიანი და არა-გაუქმებადი. საიჯარო ვადა განისაზღვრა სახელშეკრულებო ვადით- 6 წელი.

ქვეიჯარის დაწყებისას, კომპანიამ შეწყვიტა ძირითად იჯარასთან დაკავშირებული "აქტივი გამოყენების უფლებით" აღიარება და აღიარა წმინდა ინვესტიცია ქვეიჯარაში. აღნიშნული გარიგებიდან მიღებული შემოსულობა 54 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2020: ნული აშშ დოლარი) აღრიცხულ იქნა "სხვა ხარჯებში", ქონების საოპერაციო ხარჯების ფარგლებში (შენიშვნა 6).

2021 წლის განმავლობაში, კომპანიამ აღიარა 6 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით საპროცენტო შემოსავალი წმინდა ინვესტიციაზე ქვეიჯარაში (2020: ნული აშშ დოლარი).

იჯარებისთვის საიჯარო ვალდებულებების და ქვეიჯარებში წმინდა ინვესტიციების შეფასებისას, კომპანია ადისკონტირებს მის საიჯარო გადახდებს მისი ზღვრული სასესხო განაკვეთის გამოყენებით იჯარის აღიარების თარიღისთვის. გამოყენებული განაკვეთია 6.03%. იგივე განაკვეთი გამოიყენება ქვეიჯარის გარიგებაზე.

(a) საიჯარო ვალდებულებები

000 აშშ დოლარი	
საიჯარო ვალდებულება 2021 წლის 1 იანვარს	-
შესყიდვები	142
გასვლები	-
პროცენტის დარიცხვა	7
გადახდები	(29)
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების ცვლილების გავლენა	(1)
საიჯარო ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	119

(i) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან:

000' აშშ დოლარი	
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	-
ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან:	
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა - ძირითადი	(22)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	(22)
FOREX ცვლილებების გავლენა	(1)
სხვა ცვლილებები:	
საიჯარო დამატებები	142
საპროცენტო ხარჯი	7
გადახდილი პროცენტი	(7)
სულ ვალდებულებასთან დაკავშირებული სხვა ცვლილებები	142
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	119

(b) წმინდა ინვესტიცია ქვეიჯარაში

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

'000 აშშ დოლარი	2021
1 წელზე ნაკლები	21
1-დან 2 წლამდე	36
2-დან 3 წლამდე	36
3-დან 4 წლამდე	36
4-დან 5 წლამდე	36
5 წელზე მეტი	45
სულ არადისკონტირებული იჯარის მოთხოვნები	210
გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი	(36)
წმინდა ინვესტიცია იჯარაში	174

19. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) სააღრიცხვო კლასიფიკაციები და სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა 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 ტექნიკის 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 საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება: 4.39%-6.72%, 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის (31 დეკემბერი 2020: 4.39%-7.1%).

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო და სამართლიანი ღირებულებები, მათ მიერ სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში დაკავებული დონეების ჩათვლით. ცხრილში არ არის შეტანილი ინფორმაცია სამართლიანი ღირებულების შესახებ იმ ფინანსურ აქტივებთან და ვალდებულებებთან მიმართებაში რომლებიც არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, რადგან საბალანსო ღირებულება სამართლიანი ღირებულების გონივრულ მიახლოებას წარმოადგენს.

			31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
000 აშშ დოლარი	სამართლიანი ღირებულების იერარქია		სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
	იერარქია	ვალუტა				
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	დონე 3	აშშ დოლარი	65,237	48,000	59,415	43,088
			65,237	48,000	59,415	43,088

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო კომპანია შემდეგ რისკებს გასწევს:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 19(b)(ii))
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 19(b)(iii))
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 19(b)(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

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

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის მონიტორინგისთვის. რისკების მართვის 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.

(ii) საკრედიტო რისკი

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

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

საბანკო ნაშთები, ვადიანი ანაზრები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

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

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

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანია ანაწილებს მის საბანკო ნაშთებს, ვადიან ანაზრებს და შეზღუდულ ფულად სახსრებს პირველ ეტაპზე, ფასს 9-ის ფარგლებში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის (2020 წლის 31 დეკემბერი: ეტაპი 1). ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის არა-არსებითი საანგარიშგებო თარიღებისთვის.

სავაჭრო მოთხოვნები

კომპანიის საკრედიტო რისკი ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. ხელმძღვანელობა არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაქტენტი ვერ შეასრულებს მიერ ნაკისრ ვალდებულებას და, შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ კომპანია მნიშვნელოვნად არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

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

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალები

შემდეგი ცხრილი მოიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებისა და კლიენტების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2021	2021	2020	2020
'000 აშშ დოლარი	არ არის საკრედიტო რისკით		არ არის საკრედიტო რისკით	
კონტრაქტის საკრედიტო რისკის ხარისხი	გაუფასურებული	სულ	გაუფასურებული	სულ
დაბალი	664	664	353	353
მაღალი რისკი	-	-	-	-
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	664	664	353	353
ზარალის რეზერვი	(47)	(47)	(63)	(63)
	617	617	290	290

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

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

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

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

	2021	2020
'000 აშშ დოლარი		
ნაშთი წლის დასაწყისში	63	50
გაუფასურების დარიცხვა/(აღდგენა) წლის განმავლობაში	(16)	13
ნაშთი წლის ბოლოს	47	63

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

გაცემული სესხები

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

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

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

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

მომდრაობა გაუფასურების რეზერვში გაცემულ სესხებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 აშშ დოლარი	2021	2020
ნაშთი წლის დასაწყისში	257	60
გაუფასურების დარიცხვა წლის განმავლობაში	15	197
ნაშთი წლის ბოლოს	272	257

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

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

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

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

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

31 დეკემბერი 2021

000 აშშ დოლარი არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები	სახელშეკრულებო						
	საბალანსო ღირებულება	ფულადი ნაკადები	0-6 თვემდე	6-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	43,390	54,771	13,879	2,531	4,982	13,578	19,801
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	48,000	102,890	-	-	-	-	102,890
სავაჭრო ვალდებულებები	1,013	1,013	1,013	-	-	-	-
საიჯარო ვალდებულება	119	135	27	27	27	54	-
	92,522	158,809	14,919	2,558	5,009	13,632	122,691

31 დეკემბერი 2020

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

(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.

სავალუტო რისკი

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

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

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოურ სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

000 აშშ დოლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 2021	აშშ დოლარში დენომინირებული 2020
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	4,981	2,101
ვადიანი ანაზარი	-	3,000
გაცემული სესხები	1,573	1,478
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	604	352
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(845)	(472)
სესხები და კრედიტები (გრძელვადიანი)	(75,369)	(75,658)
სესხები და კრედიტები (მოკლევადიანი)	(16,021)	(8,288)
საიჯარო ვალდებულებები (გრძელვადიანი)	(92)	-
საიჯარო ვალდებულებები (მოკლევადიანი)	(27)	-
წმინდა დაქვემდებარება	(85,196)	(77,487)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

აშშ დოლარში	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული კურსი	
	2021	2020	2021	2020
1 ლარი	0.3105	0.3216	0.3228	0.3052

მგრძნობელობის ანალიზი

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

'000 აშშ დოლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2021		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	8,520	(8,520)
31 დეკემბერი 2020		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	7,749	(7,749)

(v) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, პირველ რიგში, მოქმედებს სესხებსა და კრედიტებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი სესხი) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი სესხი) ცვლილების გზით. კომპანიას არ გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის პროცენტული ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის შემადგენლობა იყო შემდეგი:

000 აშშ დოლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2021	2020
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	3,633	2,298
ვადიანი ანაზარი	-	3,000
გაცემული სესხები	1,722	1,617
სესხები და კრედიტები	(91,390)	(83,946)
საიჯარო ვალდებულება	(119)	-
	(86,154)	(77,031)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

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

(vi) კაპიტალის მართვა

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

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

კომპანიის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა.

20. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოში

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

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

უკანასკნელი საგადასახადო შემოწმება 2021 წელს დასრულდა. კომპანიაზე არსებითი ჯარიმები არ დაკისრებულა.

(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 კომპანიის მომავალი ოპერაციების შედეგებზე ან ფინანსურ მდგომარეობაზე.

21. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქციონერები არიან სასტუმრო Hotel Tbilisi Holding Company, რომელიც ფლობს კომპანიის წილის 80%-ს და შპს ჯი-ემ-თი უძრავი ქონება, საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი მშობელი კომპანიის სხვა შვილობილი კომპანია, რომელიც ფლობს კომპანიის წილის 20%-ს. კომპანიაზე საბოლოო კონტროლის მქონე მხარეა „Albecq Trust Company Limited“.

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

(b) ოპერაციები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან

(i) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

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

000 აშშ დოლარი	2021	2020
ხელფასები და ბონუსები	840	670

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

000 აშშ დოლარი	ნასესხები სახსრები		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2021	2020	2021	2020
მიღებული სესხები:				
მშობელი კომპანია	-	500	48,000	43,088

2020 წლის განმავლობაში, 4,950 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯები (2020: 4,489 ათასი აშშ დოლარი) აღიარებული იქნა მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ სესხებსა და კრედიტებთან მიმართებაში. საპროცენტო განაკვეთები და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების დაფარვის ვადები წარმოდგენილია 16-ე შენიშვნაში.

000 აშშ დოლარი	ნასესხები სახსრები		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2021	2020	2021	2020
მიღებული სესხები:				
მშობელი კომპანია	-	-	835	818

000 აშშ დოლარი	გარიგების ღირებულება		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2021	2020	2021	2020
წმინდა ინვესტიცია ქვეიჯარაში:				
იმავე დონის შვილობილი საწარმოები	198	-	174	-

000 აშშ დოლარი	გარიგების ღირებულება		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2021	2020	2021	2020
შემოსავლები:				
საიჯარო შემოსავალი იმავე დონის შვილობილი საწარმოებისგან	165	82	360	105

22. შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე.

23. COVID-19-ის გავლენა

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

ზემოაღნიშნული შეზღუდვების გამო, 2020 წლის მარტიდან, სასტუმროებმა დროებით შეწყვიტეს მათი საქმიანობა, რაც შემდგომ იქნა განახლებული 2020 წლის ივნისში და მას შემდეგ ფუნქციონირებენ უწყვეტ რეჟიმში.

2021 წლის პირველ ნახევარში, საქართველოს მთავრობამ COVID-19 პანდემიის გამო დაწესებული ძირითადი შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნა დაიწყო. ვაქცინების გავრცელება, რომლებიც COVID-19-ისგან მაღალი დონის იმუნიტეტს უზრუნველყოფს, იძლევა დადებით ხედვას ეკონომიკისა და ბიზნეს გარემოს პერსპექტივებზე, როგორც საქართველოში ასევე მთელ მსოფლიოში. მიუხედავად იმისა, რომ ქვეყანაში ჯერ კიდევ COVID-19-ის შემთხვევების დიდი რაოდენობაა, კარანტინი არ არის მოსალოდნელი და ეკონომიკა აღდგენის გზაზეა, დადებითი სამომავლო პერსპექტივით.

ეკონომიკის აღდგენის შედეგად, 2021 წელს კომპანიამ შეძლო არსებითად გაეზარდა შემოსავალი კვარტალურ საფუძველზე. საშუალო დატვირთვის მაჩვენებელი გაიზარდა 13%-25%-იდან 2020 წელს, 34%-56%-მდე 2021 წელს და მოსალოდნელია, რომ 2022-2025 წლების განმავლობაში დატვირთვის მაჩვენებელი 72-75%-მდე გაიზრდება.

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. ამასთანავე, საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, 2021 წლის 5 იანვრით დათარიღებული დოკუმენტი No. 83-ის მიხედვით, რომელიც 2020 წლის 28 დეკემბერს გამოქვეყნდა და რომლის მიხედვითაც სასტუმროების სექტორში მოქმედი საწარმოები გათავისუფლდნენ 2020 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. 2022 წლის ივნისში, საქართველოს მთავრობამ მიიღო გადაწყვეტილება შემოეღო იგივე სახის გათავისუფლება 2021 წლის ქონების გადასახადისთვის სასტუმროს სექტორში ჩართული ბიზნესებისთვის (იხ. შენიშვნა 24). სამთავრობო მხარდაჭერის გავლენა წარმოდგენილია 6-ე შენიშვნაში.

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

24. შემდგომი მოვლენები

2021 წლის 31 დეკემბრიდან ამ ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის დღისთვის, შემდგომი მოვლენები განვითარდა:

- კომპანია აწარმოებს მოლაპარაკებებს სესხების და კრედიტების დაფარვის ახალი პირობების თაობაზე და ამჟამად, DFC-სგან დროებითი უფლებაზე უარის თქმის დოკუმენტის მოპოვების საბოლოო ეტაპზეა (იხ. ასევე შენიშვნა 2). უფლებაზე უარის თქმის პირობები მოიცავს ძირითანხისა და პროცენტის გადახდების გადავადებას მიმდინარე სესხის ხაზების ფარგლებში. კერძოდ კი, ძირითანხის დაფარვის 2024 წლის დეკემბრიდან, ხოლო პროცენტის გადახდების - 2022 წლის დეკემბრიდან დაწყებაამასთანავე, DFC -მ უფლება მისცა კომპანიას საბრუნავი კაპიტალის დაფინანსებისთვის გამოეყენებინა სესხის მომსახურების რეზერვის ანგარიში (რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი მიზნისთვის, გარდა DFC-ს მიმართ არსებული სესხის დასაფარად).

- საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, 2022 წლის 23 ივნისის 1706-VIIIms-Xmp, დოკუმენტის მიხედვით, რომელიც ამტკიცებს, რომ სასტუმროების სექტორში მოქმედი საწარმოები გათავისუფლებულნი არიან 2021 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. 2022 წლის ივლისში, კომპანიამ დაფარა DFC-ის სესხები და კრედიტები 4,368 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, საიდანაც 2,000 ათასი აშშ დოლარი წარმოადგენს ძირითადი თანხის დაფარვას, ხოლო 2,368 ათასი აშშ დოლარი დაუფარავი პროცენტის გადახდას;

25. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

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

(a) შემოსავალი	36
(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები	37
(c) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში	38
(d) დასაქმებულთა გასამრჯელოები	38
(e) მოგების გადასახადი	38
(f) კაპიტალი	39
(g) ძირითადი საშუალებები	39
(h) საინვესტიციო ქონება	40
(i) არამატერიალური აქტივები	41
(j) ფინანსური ინსტრუმენტები	42
(k) გაუფასურება	46
(l) იჯარები	49
(m) სახელმწიფო გრანტები	50

(a) შემოსავალი

(i) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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

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

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

სხვა შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში, მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული მომსახურების მიხედვით, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

(ii) შემოსავალი იჯარებიდან

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

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

- საპროცენტო შემოსავალი;
- საპროცენტო ხარჯი;
- უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე;

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

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

- ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე.

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

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 კომპანიის შესაბამის სამუშაო ვალუტაში 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 აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე ფასდება, კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების დადგენის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად წარმოქმნილი სხვაობა, როგორც წესი, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) დასაქმებულთა გასამრჯელოები

დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღირიცხება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას. ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმის ფარგლებში, თუ კომპანიას ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს აღნიშნული თანხა დასაქმებულის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად, და როდესაც ხსენებული ვალდებულება შესაძლებელია საიმედოდ იქნას შეფასებული.

(e) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

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

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

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

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

(f) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

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

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

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

(g) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები შეფასებულია, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი 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.

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

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

(ii) შემდგომი დანახარჯები

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

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან „კომპანიის“ შიდა ძალებით დამზადებულ აქტივთან მიმართებაში, მათი დასრულების და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის თარიღიდან. ცვეთა დაფუძნებულია აქტივის თვითღირებულებაზე, მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

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

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

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

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

(h) საინვესტიციო ქონება

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

(i) აღიარება და შეფასება

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

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას. განსაკუთრებული აქტივების შეძენასთან ან მშენებლობასთან დაკავშირებული სასესხო ხარჯები კაპიტალიზებულია.

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

საინვესტიციო ქონების გასვლით მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება გასვლით მიღებული შემოსულობების საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება წმინდად, მოგებაში ან ზარალში სხვა შემოსავლის/სხვა ხარჯების ფარგლებში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

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

(iii) ცვეთა

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

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

მიმდინარე და შესადარისი პერიოდებისთვის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები:

– შენობა-ნაგებობები

40 წელი

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

(i) არამატერიალური აქტივები

(i) არამატერიალური აქტივები

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

(ii) შემდგომი დანახარჯები

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

(iii) ამორტიზაცია

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

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

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

(j) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

„კომპანია“ სავაჭრო მოთხოვნებს და სასესხო ფასიან ქაღალდებს თავდაპირველად აღიარებს მათი წარმოშობის თარიღისთვის. ყველა სხვა ფინანსური აქტივის და ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხორციელდება გარიგების თარიღისთვის, როდესაც კომპანია ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის ხელშემკვეთი 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 შეძენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც ფასდება: ამორტიზებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია სავალო 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;
- ცვლილება ფინანსური აქტივის პირობებში, რომლებიც იწვევს SPPI კრიტერიუმთან შეუსაბამობას.

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 მოდიფიცირებულპირობებიან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების ჩამოწერას კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის სრული საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას კომპანია აღიარებს 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 კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან, ანუ ბანკების მიერ, ცენტრალური ბანკის მხრიდან საკვანძო განაკვეთებში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, წამოწყებული ცვლილებები ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთებში, თუ სასესხო ხელშეკრულება აძლევს ბანკს ამის უფლებას და კომპანიას აქვს შესაძლებლობა, რომ ან მიიღოს გადახდილი განაკვეთი ან დაფაროს სესხი ნომინალური ღირებულებით, ჯარიმის გადახდის გარეშე. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

კომპანია აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. კომპანია ასკვნის, რომ 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 სავალს ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების მოდიფიცირება მიჩნეულია ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის განულებიდან მიღებულ შემოსულობასა 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 დაკმაყოფილებულია, უქმდება ან ვადა გასდის. კომპანია ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როცა მისი პირობები მოდიფიცირებულია და მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად იცვლება, 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.

სესხები და მოთხოვნები

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

შეზღუდული ფულადი სახსრები

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულადი სახსრების ნაშთებს, ვადიან ანაზრებს და მაღალლიკვიდურ ინვესტიციებს დაფარვის ვადით 3 თვე ან ნაკლები შემდგომი თარიღიდან, რომელთა სამართლიანი ღირებულებაში ცვლილებების რისკი მიჩნეულია არაარსებითად.

(k) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის ზარალის რეზერვებს აღიარებს:

- ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე;
- სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებულ ინვესტიციებზე სავალო ინსტრუმენტებში; და

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 და სასესხო მოთხოვნებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის 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.

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის საკრედიტო ზარალების ალბათობით შეწონილი შეფასება. 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 დისკონტირდება ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანია აფასებს გაუფასურდა თუ არა საკრედიტო რისკით ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები და სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული სასესხო ფასიანი ქაღალდები. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით“, როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ 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 რესტრუქტურირება იმ პირობებით რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის მიერ გაკოტრების პროცედურის, ან სხვა სახის ფინანსური რეორგანიზაციის პროცესის დაწყება; ან
- უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა ფინანსური სირთულეების გამო.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების ზარალის რეზერვები გამოიქვეთება აქტივების მთლიანი საბალანსო ღირებულებიდან.

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

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც კომპანიას აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ინდივიდუალური მომხმარებლებისთვის, კომპანიას აქვს განსაზღვრული მთლიანი საბალანსო ღირებულების ჩამოწერის პოლიტიკა, როდესაც ფინანსური აქტივი არის 180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული, მსგავსი აქტივების ამოღების ისტორიული გამოცდილების საფუძველზე. კორპორატიული კლიენტებისთვის კომპანია ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არსებობს თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. 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 გარდა [საინვესტიციო ქონება], გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება. განუსაზღვრელი მომსახურების ვადის მქონე ან ჯერ გამოსაყენებლად ხელმიუწვდომელი გუდვილისთვის და არამატერიალური აქტივებისთვის, ანაზღაურებადი ღირებულება ფასდება ყოველ წელს ერთიდაიგივე დროს.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოდიხებებისგან. საოპერაციო სეგმენტის ზედა ზღვრის ტესტირების დაქვემდებარებით, გუდვილის გაუფასურების ტესტირების მიზნებისთვის, ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები, რომლებზეც გუდვილი იქნა განაწილებული ჯგუფდება იმგვარად, რომ დონე რომელზეც გაუფასურებაზე ტესტირება ტარდება ასახავს ყველაზე დაბალ დონეს რომელზეც ხდება გუდვილის მონიტორინგი შიდა ანგარიშგების მიზნებისთვის. ბიზნეს შერწყმის შედეგად შეძენილი გუდვილი ნაწილდება იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფებზე რომლებიც მოსალოდნელია რომ მიიღებენ სარგებელს შერწყმის სინერგიებიდან.

კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოდინებებს და გამოყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება არის მის გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები სავარაუდო 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 წარმომქმნელი ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება, თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სავარაუდო ანაზღაურებად ღირებულებას.

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

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

(I) იჯარები

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

როგორც მეიჯარე

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

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

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, კომპანია ახორციელებს ზოგად შეფასებას იმისა გადასცემს თუ არა იჯარა შესაბამისი აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. თუ კი, მაშინ იჯარა ფინანსური იჯარის სახით კლასიფიცირდება; თუ არა, მაშინ საოპერაციო იჯარის სახით. აღნიშნული შეფასების ნაწილის სახით, კომპანიამ გაითვალისწინა გარკვეული მაჩვენებლები, მაგალითად იყო თუ არა იჯარა აქტივის ეკონომიკური სასიცოცხლო ვადის ძირითადი ნაწილისთვის.

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

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

როგორც მოიჯარე

კომპანია აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებას იჯარის დაწყების თარიღისთვის. აქტივი გამოყენების უფლებით თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით და შემდგომ, თვითღირებულებით დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით, და კორექტირებული საიჯარო ვალდებულებების კონკრეტული გადაფასებებით.

საიჯარო ვალდებულება თავდაპირველად ფასდება მომავალი საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით (გადასვლის თარიღისთვის), რომელიც დისკონტირებულია იჯარაში ჩართული საპროცენტო განაკვეთით ან, თუ აღნიშნული განაკვეთის განსაზღვრა დროულად ვერ ხერხდება, კომპანიის მზარდი სასესხო განაკვეთით. ზოგადად, კომპანია დისკონტირების განაკვეთად მის ზღვრულ სასესხო განაკვეთს იყენებს.

საიჯარო ვალდებულება შემდგომ გაზრდილია საპროცენტო ხარჯით საიჯარო ვალდებულებაზე და შემცირებულია განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. ის გადაფასებულია როდესაც არსებობს ცვლილება სამომავლო საიჯარო გადახდებში, რომელიც წარმოიშვა შემდეგის ცვლილების შედეგად: ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილება, ცვლილება შეფასებაში იმ ოდენობისა რომელიც მოსალოდნელია, რომ იქნება გადასახდელი ნარჩენი ღირებულების გარანტიის ფარგლებში, ან შესაბამისობის შემთხვევაში, ცვლილებები შეფასებაში იმისა გონივრულად მოსალოდნელია თუ არა, რომ შესყიდვის ან გახანგრძლივების შესაძლებლობა იქნება გამოყენებული, ან გონივრულად მოსალოდნელია რომ შეწყვეტის შესაძლებლობა არ იქნება გამოყენებული.

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.

(მ) სახელმწიფო გრანტები

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

კომპანია იყენებს წმინდა მიდგომას სამთავრობო დახმარების აღრიცხვისას.

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

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც 2022 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას. მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი ახალი და კორექტირებული სტანდარტები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- საორიენტაციო საბაზისო საპროცენტო განაკვეთის რეფორმა - ეტაპი 2 (ფასს 9, ბასს 39, ფასს 7, ფასს 4 და ფასს 16-ის შესწორებები).
- COVID-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობები 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ (ფასს 16-ის შესწორება).
- წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის შესწორებები)
- ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 წლების ციკლი;
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი გამიზნულ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის შესწორებები).
- კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის შესწორებები);
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის შესწორებები).
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებების შესწორებები
- სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (ბასს 1-ის და ფასს სტანდარტების პრაქტიკის დებულება 2-ის შესწორებები)
- სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის შესწორებები).

მმართველობითი ანგარიში შპს „ჯი ემ თი სასტუმროები“

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები (შემდგომში კომპანია) დაარსდა, როგორც სააქციო საზოგადოება 1996 წლის 18 სექტემბერს, როგორც სს სასტუმრო თბილისი. 2004 წლის 27 მაისს კომპანიამ შეიცვალა სახელი და სტატუსი შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროებზე.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა სასტუმროებისა და ბიზნეს ცენტრების საკუთრებაა. ამჟამად, კომპანია ფლობს Tbilisi Marriott Hotel-ს, Tbilisi Courtyard by Marriott Hotel-ს, Moxy Tbilisi Hotel-ს (ერთობლივად „სასტუმროები“) და GMT Plaza-ს, A კლასის ბიზნეს ცენტრს. ეს იყო პირველი უცხოური ინვესტიცია საქართველოში, დაფინანსებული ამერიკის შეერთებული შტატების სააგენტოს, OPIC -ის მიერ. კომპანია ასევე ფლობს ბიზნეს ცენტრს სასტუმრო Moxy Tbilisi-ს შენობაში. Tbilisi Marriott Hotel მდებარეობს რუსთაველზე, ხოლო Tbilisi Courtyard by Marriott Hotel მდებარეობს თავისუფლების მოედანზე.

2018 წლის მარტში კომპანიამ განახორციელა ახალი პროექტი და გახსნა Moxy Tbilisi Hotel, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ზაარბუკენის მოედანზე. 130 ნომრიანი სასტუმრო ბუტიკის კონცეფციისაა, გათვლილი შეზღუდული ბიუჯეტის მქონე მოგზაურებისთვის. სასტუმრო „მოქსი“ სტუმრებს აძლევს საშუალებას გაერთონ, იმუშაონ, დაისვენონ გონივრულად გათვლილ თანამედროვე დიზაინის ატმოსფეროში.

სამივე სასტუმროს მართვას უზრუნველყოფს Marriott Hotels International B.V სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებების საფუძველზე (ერთობლივად „სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებები“). Starwood -ის ბრენდის შეძენამ კიდევ უფრო გაზარდა Marriott-ის ბრენდის კონკურენტული უპირატესობა. 90 დასახელების, განსხვავებული კონცეფციის ბრენდები წარმოდგენილია 6900 სასტუმროს მეშვეობით მთელ მსოფლიოში. შპს ჯი ემ თი სასტუმროები ერთადერთი კომპანიაა საქართველოში სადაც მართვა ხორციელდება უშუალოდ საერთაშორისო ბრენდის მეშვეობით, „სასტუმროს მართვის ხელშეკრულების“ საფუძველზე.

მერიტის ბრენდის „ლოიალურობის პროგრამები“ იზიდავს ბევრ მომხმარებელს მსოფლიოს მასშტაბით. გაიზარდა დაგროვილი ქულების რაოდენობა ყოველ დახარჯულ 1 აშშ დოლარზე, რამაც გაზარდა მოთხოვნა, ჩართულობა და გაყიდვები მსოფლიოში.

ძირითადი გამოწვევები რაც კომპანიას აქვს არის ლიკვიდურობის და სავალუტო რისკები. კომპანია ყოველთვის ცდილობს ვალდებულებები დაფაროს ვადაში ზედმეტი დანაკარგების გარეშე. კომპანიას ყოველთვის აქვს საკმარისი ფულადი რესურსი რათა დააკმაყოფილოს მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯები სამი თვის განმავლობაში. ეს გამოიწვევს ისეთ ექსტრემალურ გარემოებებს, როგორიცაა სტიქიური უბედურებები, რომელთა გონივრული პროგნოზირება შეუძლებელია.

ამის ნათელი მაგალითია კოვიდ 19. 2020 წლის აპრილში, საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამდე, დაიხურა სამივე სასტუმრო. დაწყებულმა პანდემიამ აზარალა ყველა სფერო, განსაკუთრებით კი სასტუმრო ინდუსტრია. კომპანიამ მაქსიმალურად მოხდინა ხარჯების ოპტიმიზაცია. დაიწყო მოლაპარაკებები მომწოდებლებთან, კრედიტორებთან, თანხების გადახდის გადავადებასთან დაკავშირებით, მოახდინა ხელფასების კორექტირება სიტუაციის შესაბამისად.

2021 წელს - წლის დასაწყისი ზუსტად ისე გამოიყურებოდა, როგორც 2020 წელი და მოლოდინი იყო საკმაოდ პესიმისტური. თუმცა, გადაწყვეტილებამ საზღვრების გახსნასა და ფრენების თანდათანობით აღდგენასთან დაკავშირებით მდგომარეობა უკეთესობისკენ შეცვალა. მოთხოვნა წამოვიდა დასვენების მსურველი მოგზაურებიდან უფრო მეტად, ვიდრე ბიზნეს მოგზაურებიდან. ძირითადი ქვეყნები, საიდანაც დაფიქსირდა სტუმრების რაოდენის დიდი ზრდა იყო: საუდის არაბეთი, არაბეთის გაერთიანებული ემირატები, ინდოეთი, ისრაელი.

2021 წლის მეორე ნახევრიდან დაიწყო ტურიზმის აღდგენა და საქართველოს ეროვნული ტურიზმის ადმინისტრაციის მონაცემების მიხედვით 2019 წელთან შედარებთან საერთაშორისო ტურისტთა რაოდენობა დღევანდელ დღემდე აღდგენილია 65%-ით. ძირითადი მოთხოვნა კვლავ მოდის დასვენების მსურველი მოგზაურების მხრიდან, თუმცა 2022 წლის მაისიდან მოყოლებული გაიზარდა ბიზნეს/კორპორატიული მოგზაურების რაოდენობაც, რადგან ისეთმა ორგანიზაციებმა, როგორებიც არიან მსოფლიო ბანკი, აზიის განვითარების ბანკი და სხვა მსხვილი საერთაშორისო ორგანიზაციები, მოხსნეს სამოგზაურო შეზღუდვები. სასტუმროში შემომსვლელთა რაოდენობა მიუახლოვდა 2019 წლის ნიშნულს, თუმცა თბილისის ბაზარზე გაზრდილმა სასტუმრო ოთახების რაოდენობამ (თითქმის 700 ახალი ოთახი დაემატა ქალაქს 2022 წელს) გავლენა იქონია დღიურ საშუალო ფასზე, რაც ჯერჯერობით ვერ გაუთანაბრდა 2019 წლის მაჩვენებელს. ძირითადი ქვეყნები, საიდანაც დაფიქსირდა სტუმრების რაოდენის ზრდა იყო: საუდის არაბეთი, არაბეთის გაერთიანებული ემირატები, ისრაელი, რუსეთი, აშშ.

კომპანია დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს შესაბამისობას რეგულაციებთან, ჯანმრთელობის დაცვასა და გარემოს დაცვასთან დაკავშირებული კანონების შესრულებას. სწორედ ეს წარმოადგენს კომპანიის ბიზნესის ძირითად კრიტერიუმს.

გარემოს დაცვა და თანამშრომელთა უსაფრთხოება მენეჯმენტის ძირითადი ფასეულობებია. კომპანია თვლის ვალდებულებად გააკონტროლოს და მართოს მისი საქმიანობა, რათა უზრუნველყოს თანამშრომლების, მომხმარებლებისა და საზოგადოების უსაფრთხოება. კომპანია აკონტროლებს ამ პროცესთან დაკავშირებულ რისკებს მათი შემცირების მიზნით.

ფულადი ნაკადების, სახსრების გადახედვა ხდება ყოველთვიურად რათა თავიდან იყოს აცილებული ლიკვიდურობის რისკი.

კომპანიას არა აქვს გამოკვეთილი სავალუტო რისკები. გაყიდვები, შესყიდვები და სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარში. კომპანიას არ აქვს ვალუტის რისკის მართვის ოფიციალური პოლიტიკა, თუმცა ვალუტის რისკი მინიმალურია, რადგან შემოსავალთან დაკავშირებული გარიგებების მნიშვნელოვანი ნაწილი აშშ დოლარშია. სასტუმროების შემოსავლების პროცენტული მაჩვენებელი ყოველ სასტუმროზე შემდეგია:

სასტუმრო	% წილი რეალიზაციაში
Courtyard by Marriott	27%
Tbilisi Marriott	61%
Moxy Tbilisi	12%

კომპანია ახორციელებს რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობას. მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზის შემდეგ ხდება რისკების მართვის პოლიტიკის განსაზღვრა.

გენერალურ დირექტორს და ფინანსურ დირექტორს აქვთ სრული პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე. კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკის მიხედვით ხდება არსებული რისკების იდენტიფიცირება და ანალიზი, რისკების საზღვრების დადგენა, საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრა, და ბოლოს, რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლება. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება ბაზრის პირობებიდან გამომდინარე და ხდება შესაბამისი ცვლილებების კომპანიის საქმიანობაში ასახვა. ტრენინგების, მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების გამოყენებით, კომპანია მიზნად ისახავს განავითაროს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული აქვს თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

ზოგადი მართვის ფარგლებში, რისკების ოპტიმიზაციის მიზნით, ხდება ბაზრის კვლევა, კონკურენტების შესწავლა. ამ შედეგებზე დაყრდნობით კი გადაწყვეტილებების მიღება ქონების რენოვაციის კუთხით.

მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია ფინანსურად მომგებიანია, მოგება სრულად ხმარდება რეინვესტირებას ძირითად საშუალებებსა და საინვესტიციო ქონებაში. დივიდენდის განაწილება კომპანიიდან არასდროს მომხდარა და ახლო მომავალში არ იგეგმება.

ზემოთ აღნიშნულ კვლევებზე დაყრდნობით კომპანია სახავს სამომავლო გეგმებს სასტუმროების ქსელის გაფართოვებასთან დაკავშირებით. ბიზნეს ცენტრთან მიმართებაში ხდება უძრავი ქონების ბაზრის შესწავლა და შედეგებზე დაყრდნობით სამომავლო გეგმის შემუშავება.

კომპანია ინტენსიურ მონაწილეობას იღებს დასაქმების ფორუმებზე, ხდება ტურიზმისა და კულინარიის კათედრებთან საქმიანი ურთიერთობა სტუდენტთა ტრენინგებისა და მომავალი კადრების მოძიების კუთხით. ვაკანსიების გამოცხადება ხდება ბაზარზე არსებული მოთხოვნის დასადაგენად. 2021 წლის დასაწყისში კომპანიას ყავდა 269 თანამშრომელი, ხოლო წლის ბოლოს 255.

ამ ეტაპზე კომპანიის მიერ განხორციელებული ყველა პროექტი წარმოდგენილია თბილისში, თუმცა სამომავლო გეგმებსა და პრიორიტეტებში შედის განვითარება რეგიონებში.

თარიღი: 7 ნოემბერი, 2022

გენერალური დირექტორი
გიორგი თავაძე

ფინანსური დირექტორი
ჯანო ჯიქია

კომპანია ახორციელებს რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობას. მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზის შემდეგ ხდება რისკების მართვის პოლიტიკის განსაზღვრა.

გენერალურ დირექტორს და ფინანსურ დირექტორს აქვთ სრული პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე. კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკის მიხედვით ხდება არსებული რისკების იდენტიფიცირება და ანალიზი, რისკების საზღვრების დადგენა, საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრა, და ბოლოს, რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლება. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება ბაზრის პირობებიდან გამომდინარე და ხდება შესაბამისი ცვლილებების კომპანიის საქმიანობაში ასახვა. ტრენინგების, მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების გამოყენებით, კომპანია მიზნად ისახავს განავითაროს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული აქვს თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

ზოგადი მართვის ფარგლებში, რისკების ოპტიმიზაციის მიზნით, ხდება ბაზრის კვლევა, კონკურენტების შესწავლა. ამ შედეგებზე დაყრდნობით კი გადაწყვეტილებების მიღება ქონების რენოვაციის კუთხით.

მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია ფინანსურად მომგებიანია, მოგება სრულად ხმარდება რეინვესტირებას ძირითად საშუალებებსა და საინვესტიციო ქონებაში. დივიდენდის განაწილება კომპანიიდან არასდროს მომხდარა და ახლო მომავალში არ იგეგმება.

ზემოთ აღნიშნულ კვლევებზე დაყრდნობით კომპანია სახავს სამომავლო გეგმებს სასტუმროების ქსელის გაფართოვებასთან დაკავშირებით. ბიზნეს ცენტრთან მიმართებაში ხდება უძრავი ქონების ბაზრის შესწავლა და შედეგებზე დაყრდნობით სამომავლო გეგმის შემუშავება.

კომპანია ინტენსიურ მონაწილეობას იღებს დასაქმების ფორუმებზე, ხდება ტურიზმისა და კულინარიის კათედრებთან საქმიანი ურთიერთობა სტუდენტთა ტრენინგებისა და მომავალი კადრების მოძიების კუთხით. ვაკანსიების გამოცხადება ხდება ბაზარზე არსებული მოთხოვნის დასადაგენად. 2021 წლის დასაწყისში კომპანიას ყავდა 269 თანამშრომელი, ხოლო წლის ბოლოს 255.

ამ ეტაპზე კომპანიის მიერ განხორციელებული ყველა პროექტი წარმოდგენილია თბილისში, თუმცა სამომავლო გეგმებსა და პრიორიტეტებში შედის განვითარება რეგიონებში.

თარიღი: 7 ნოემბერი, 2022



გენერალური დირექტორი
გიორგი თავაძე

203842333



ფინანსური დირექტორი
ჯანო ჯიქია