

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“

2022 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
კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს "KPMG Georgia"

მე-5 სართული, GMT პლაზა

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

თბილისი, საქართველო 0105

IN 404437695

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროების“ აქციონერებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროების“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 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 ანგარიშგებისგან, 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 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს 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 ხსენებული 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 შეიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ყველა ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფსს) 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 შესაფერისი შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ექვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი კომპანია.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ასევე წარვუდგენთ ჩვენ მიერ სათანადო ეთიკურ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მყოფ ანგარიშს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და ვუზიარებთ მათ ინფორმაციას ყველა ურთიერთობის და სხვა საკითხებთან დაკავშირებით, რომლებიც შესაძლოა ეხებოდეს ჩვენს დამოუკიდებლობას და, შესაბამის შემთხვევაში, უსაფრთხოებასთან დაკავშირებულ ზომებს.

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 გამჟღავნება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადავწყვეტთ, რომ აუდიტორის დასკვნაში არ უნდა მოხდეს ამა თუ იმ საკითხის გამჟღავნება, რადგან, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით განპირობებული მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგები გადააჭარბებს მისი ინფორმირებით მოსალოდნელ სარგებელს, რომელიც საზოგადოებრივ ინტერესებს ემსახურება.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია:

ნიკოლოზ ჯოჭუა

შპს "KPMG Georgia"

6 დეკემბერი 2023

- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი კომპანია.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ასევე წარვუდგენთ ჩვენ მიერ სათანადო ეთიკურ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მყოფ ანგარიშს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და ვუზიარებთ მათ ინფორმაციას ყველა ურთიერთობის და სხვა საკითხებთან დაკავშირებით, რომლებიც შესაძლოა ეხებოდეს ჩვენს დამოუკიდებლობას და, შესაბამის შემთხვევაში, უსაფრთხოებასთან დაკავშირებულ ზომებს.

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 აღვწერთ ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონმდებლობით არ იკრძალება საჯაროდ მოცემული საკითხის გამჟღავნება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადავწყვეტთ, რომ აუდიტორის დასკვნაში არ უნდა მოხდეს ამა თუ იმ საკითხის გამჟღავნება, რადგან, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით განპირობებული მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგები გადააჭარბებს მისი ინფორმირებით მოსალოდნელ სარგებელს, რომელიც საზოგადოებრივ ინტერესებს ემსახურება.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია:

ნიკოლოზ ჭოჭუა



შპს "KPMG Georgia"
6 დეკემბერი 2023



შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	43,929	39,250
საინვესტიციო ქონება	11	9,634	11,094
არამატერიალური აქტივები		-	23
წმინდა ინვესტიცია ქვეიჯარაში	18	110	153
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	10	18	401
გრძელვადიანი აქტივები		53,691	50,921
მარაგები		422	258
გაცემული სესხები	12	1,462	1,722
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	1,279	810
წმინდა ინვესტიცია ქვეიჯარაში	18	35	21
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	1,910	5,418
მოკლევადიანი აქტივები		5,108	8,229
სულ აქტივები		58,799	59,150
კაპიტალი	15		
საწესდებო კაპიტალი		8,686	8,686
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		60,655	60,655
კონვერტაციის რეზერვები		(7,236)	(2,511)
დაგროვილი ზარალი		(97,355)	(101,149)
სულ კაპიტალი		(35,250)	(34,319)
ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	16	53,514	75,369
საიჯარო ვალდებულება	18	71	92
გრძელვადიანი ვალდებულებები		53,585	75,461
სესხები და კრედიტები	16	38,271	16,021
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	1,851	1,667
მიღებული ავანსები		316	293
საიჯარო ვალდებულება	18	26	27
მოკლევადიანი ვალდებულებები		40,464	18,008
სულ ვალდებულებები		94,049	93,469
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		58,799	59,150

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია და განთავსებულია 10-45 გვერდებზე.

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“
2022 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი	5	14,712	8,991
სხვა შემოსავალი		72	401
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(13,012)	(8,643)
მთლიანი საოპერაციო შედეგი		1,772	749
ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(3,008)	(2,199)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(1,236)	(1,450)
ფინანსური შემოსავალი	9	12,110	4,784
ფინანსური ხარჯები	9	(7,080)	(7,319)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები)		5,030	(2,535)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		3,794	(3,985)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		3,794	(3,985)
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში			
უცხოურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად წარმოქმნილი სხვაობები		(4,725)	(1,807)
სხვა სრული ზარალი		(4,725)	(1,807)
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(931)	(5,792)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 6 დეკემბერს და მისი სახელით ანგარიშგებას ხელს აწერენ:

გიორგი თავაძე
გენერალური დირექტორი

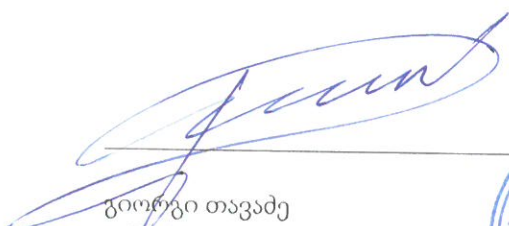
ჯანო ჯიქია
ფინანსური დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია და განთავსებულია 10 -45 გვერდებზე.

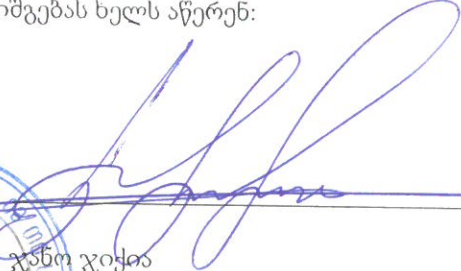
შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“
2022 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი	5	14,712	8,991
სხვა შემოსავალი		72	401
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(13,012)	(8,643)
მთლიანი საოპერაციო შედეგი		1,772	749
ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(3,008)	(2,199)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(1,236)	(1,450)
ფინანსური შემოსავალი	9	12,110	4,784
ფინანსური ხარჯები	9	(7,080)	(7,319)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები)		5,030	(2,535)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		3,794	(3,985)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		3,794	(3,985)
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში უცხოურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად წარმოქმნილი სხვაობები			
		(4,725)	(1,807)
სხვა სრული ზარალი		(4,725)	(1,807)
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(931)	(5,792)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 6 დეკემბერს და მისი სახელით ანგარიშგებას ხელს აწერენ:


გიორგი თავაძე
 გენერალური დირექტორი




ჯირო ჯიქია
 ფინანსური დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია და განთავსებულია 10 -45 გვერდებზე.

შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“
2022 წლის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

'000 აშშ დოლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	კონვერტაციის რეზერვი	სულ კაპიტალი
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)
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	8,686	60,655	(101,149)	(2,511)	(34,319)
მთლიანი სრული ზარალი					
წლის მოგება	-	-	3,794	-	3,794
სხვა სრული შემოსავალი					
უცხოურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად წარმოქმნილი სხვაობები	-	-	-	(4,725)	(4,725)
მთლიანი სხვა სრული ზარალი	-	-	-	(4,725)	(4,725)
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	3,794	(4,725)	(931)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	8,686	60,655	(97,355)	(7,236)	(35,250)

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად, რომელიც ფინანსური ანგარიშგების ნაწილია და განთავსებულია 10 -45 გვერდებზე.

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		3,794	(3,985)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია	6, 10, 11	3,628	2,991
ზარალი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან	11	618	-
სხვა შემოსავალი	6	(403)	-
გაუფასურების ზარალი /(აღდგენა) ფინანსურ აქტივებზე	19 (b)	452	(1)
წმინდა ფინანსური (შემოსავალი)/ხარჯები	9	(5,030)	2,535
		3,059	1,540
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		(164)	(33)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(522)	23
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		781	420
მიღებულ ავანსებში		23	(16)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე		3,177	1,934
გადახდილი პროცენტი	16(b); 18(a)	(4,841)	(45)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		(1,664)	1,889
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
მიღებული პროცენტი		55	115
მიღებული ძირი თანხა		2	6
ვადიანი ანაზრის გატანა/ (განთავსება)		-	3,000
ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების/ არამატერიალური აქტივების შეძენა		(2,238)	(1,618)
ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა		2,000	164
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		383	(391)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		202	1,276
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
სესხების დაფარვა	16 (b)	(2,000)	-
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა - ძირი თანხა	18 (a)	(21)	(22)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(2,021)	(22)
წმინდა (კლება)/მატება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		(3,483)	3,143
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		5,418	2,302
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(25)	(27)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	14	1,910	5,418

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ძირითადად ხორციელდება საქართველოს ტერიტორიაზე. 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.

2022 წლის თებერვალში, რუსეთის ფედერაციასა და უკრაინას შორის შეიარაღებული კონფლიქტის გამო, რიგმა ქვეყნებმა დააწესეს სანქციები რუსეთის ფედერაციის წინააღმდეგ. კონფლიქტმა გავლენა მოახდინა არა მხოლოდ ორი ქვეყნის ეკონომიკურ საქმიანობაზე, არამედ გლობალურ ეკონომიკაზე. სანქციების შედეგად, მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში გაიზარდა ფასები საყოფაცხოვრებო საქონელსა და სურსათზე, დაირღვა არსებული კავშირები რესურსების მიწოდებას შორის, ინფლაცია ასევე მოქმედებს ფასებზე და ანალიტიკოსები ასევე პროგნოზირებენ ეკონომიკურ გავლენას გლობალურ ინდუსტრიაზე. საქართველოს ეკონომიკაც დაზარალდა აღნიშნული მოვლენების გამო და ექვემდებარება მომავალ გაურკვევლობებს, ზემოთ აღწერილის შესაბამისად; მეორე მხრივ, 2023 წელს საქართველოს ეკონომიკის ერთიანი ზრდა არის პროგნოზირებული, რაც გამოწვეულია ექსპორტისა და ტურიზმიდან მიღებული უფრო მაღალი შემოსავლებით და ძლიერი კერძო მოხმარებით.

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

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

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

კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, რესპუბლიკის მოედანი, 0108. 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“).

2022 და 2021 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 („ფას“-ები) სრულ შესაბამისობაში.

(b) ფუნქციონირებადი საწარმო

მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას ჰქონდა წმინდა ვალდებულების პოზიცია წინა და მიმდინარე წლებში და იყო ზარალიანი წინა წლის განმავლობაში, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე, რომელიც კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაბამისი, შემდეგი მიზეზების გამო:

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ სასტუმროების საქმიანობა ეტაპობრივად გაიზრდება. 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის კომპანიას აქვს მოგება.

გარდა ამისა, 2022 წლის განმავლობაში, კომპანია იმყოფებოდა მოლაპარაკებების პროცესში აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების საფინანსო კორპორაციასთან (“DFC”, ყოფილი OPIC) სესხის რესტრუქტურისაციასთან დაკავშირებით, რომელიც 2023 წლის 8 აგვისტოს დასრულდა. ცვლილების თანახმად, 2024, 2025 და 2026 წლების სესხის ძირის ყველა გადახდა გადატანილია და დაიწყება 2025 წლიდან. ასევე, სესხის დაფარვის ვადა 3036 წლამდე გახანგრძლივდა. (იხ. შენიშვნები 16 და 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 დამატებით 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:

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| – 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის | – 2.7020 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის; |
| – 2022 წლის საშუალო გაცვლითი კურსი | – 2.9156 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის; |
| – 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის | – 3.0976 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის; |
| – 2021 წლის საშუალო გაცვლითი კურსი | – 3.2209 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. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგების აღიარება ხდება 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 ეკვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც ფუნქციონირებადმა 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 ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიებში გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების საფუძველზე:

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

თუ აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების კატეგორიებად დაყოფა შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის ფარგლებში, მთლიანად სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეს მიეკუთვნება, რომელსაც მიეკუთვნება ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემები, 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	2022	2021
სასტუმროების ოპერაციები		
ოთახები	9,661	5,759
საკვები და სასმელი	2,892	1,360
სხვა	649	406
ბიზნეს ცენტრების ოპერაციები		
მომსახურების საფასური	97	104
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	13,299	7,629
ბიზნეს ცენტრებიდან და სხვა საოფისე ფართიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი	1,413	1,362
	14,712	8,991

ხელმძღვანელობამ გამოიყენა მსჯელობა იმის განსაზღვრისთვის წარმოდგენს 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	2022	2021
1 წელზე ნაკლები	1,135	1,175
1-დან 2 წლამდე	654	697
2-დან 3 წლამდე	328	347
3-დან 4 წლამდე	411	169
4-დან 5 წლამდე	106	82
5 წელზე მეტი	117	165
	2,751	2,635

6. ქონების საოპერაციო ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2022	2021
ცვეთა და ამორტიზაცია	3,628	2,991
ხელფასების და სასტუმროს ოპერირების ხარჯები	4,515	2,675
დამატებითი ხარჯები	2,746	1,507
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	1,126	747
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა*	449	301
ქონების დაზღვევა	71	52
სხვა ხარჯები	477	370
	13,012	8,643

2022 წლის ივნისში საქართველოს პარლამენტმა მიიღო დამატებითი მხარდაჭერის ზომები სასტუმროების სექტორში 2021 წლის ქონების გადასახადთან დაკავშირებით. იმის გათვალისწინებით რომ მოცემული შედეგატი ძალაში შევიდა 2022 წლის ივნისში, კომპანიამ აღიარა ქონების გადასახადი 365 ათასი დოლარის მოცულობით და შესაბამისი ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში, რომელიც აღდგენილ იქნა 2022 წელს და წარდგენილი სხვა შემოსავლების მუხლში 403 ათასი დოლარით.

7. ადმინისტრაციული ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2022	2021
ხელფასები და გასამრჯელოები	1,519	1,226
გაცემული სესხების გაუფასურება	333	-
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	380	413
საკონსულტაციო ხარჯები	201	130
დაზღვევა	50	43
წარმომადგენლობითი ხარჯები	31	21
ქველმოქმედების და სპონსორობის საფასური	128	69
მივლინების ხარჯები	60	8
საიჯარო ხარჯი	33	44
სხვა	273	245
	3,008	2,199

საკონსულტაციო ხარჯი მოიცავს კომპანიის წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორული მომსახურების და სხვა პროფესიული მომსახურების საფასურს. 2022 წლის განმავლობაში, 41 ათასი აშშ დოლარი (2021: 41 ათასი აშშ დოლარი) აღიარდა ხარჯად აუდიტორულ მომსახურებასთან მიმართებაში.

8. პერსონალის ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2022	2021
ხელფასები და ანაზღაურება - სასტუმროები	2,814	1,722
ხელფასები და ანაზღაურება - ბიზნეს ცენტრი და სათავო ოფისი	1,519	1,226
	4,333	2,948

9. წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2022	2021
აღიარებული მოგებაში ან ზარალში		
საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით:		
– საბანკო ანაზღაურებზე	55	115
– გაცემულ სესხებზე და წმინდა ინვესტიციაზე ქვეიჯარაში	123	119
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა	11,932	4,550
ფინანსური შემოსავალი	12,110	4,784
 საპროცენტო ხარჯი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით	(8,185)	(7,012)
მოდულირებით განპირობებული შემოსულობა/(ზარალი)	1,105	(307)
ფინანსური ხარჯები	(7,080)	(7,319)
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები)	5,030	(2,535)

10. ძირითადი საშუალებები

'000 აშშ დოლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	ავიჯი და აღჭურვილობა	სხვა აღჭურვილობა	სულ
000 აშშ დოლარი						
თვითღირებულება						
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	2,133	52,941	-	7,305	5,430	67,809
შესყიდვები	-	161	585	502	393	1,641
გასვლები	-	-	-	(257)	(316)	(573)
გადაცემები	-	585	(585)	-	-	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	124	3,125	-	435	322	4,006
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	2,257	56,812	-	7,985	5,829	72,883
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	2,257	56,812	-	7,985	5,829	72,883
შესყიდვები	-	-	714	848	785	2,347
გასვლები	-	-	-	-	(47)	(47)
გადაცემები	-	714	(714)	-	-	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	329	8,344	-	1,232	908	10,813
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,586	65,870	-	10,065	7,475	85,996
ცვეთა						
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	-	(1,240)	-	(324)	(282)	(1,846)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	(22,925)	-	(6,103)	(4,605)	(33,633)
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	-	(22,925)	-	(6,103)	(4,605)	(33,633)
წლის ცვეთა	-	(1,478)	-	(1,057)	(766)	(3,301)
ცვეთა გასულ აქტივებზე	-	-	-	-	-	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	-	(3,460)	-	(974)	(699)	(5,133)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(27,863)	-	(8,134)	(6,070)	(42,067)
საბალანსო ღირებულებები						
2020 წლის 31 დეკემბერს	2,133	32,571	-	2,003	1,478	38,185
2021 წლის 31 დეკემბერს	2,257	33,887	-	1,882	1,224	39,250
2022 წლის 31 დეკემბერს	2,586	38,007	-	1,931	1,405	43,929

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც ჯერ კიდევ გამოიყენება კომპანიის მიერ, 8,653 ათას აშშ დოლარს შეადგენს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 7,596 ათასი აშშ დოლარი).

2022-2021 წლებში განხორციელებული დამატებები სასტუმრო თბილისი ქორთიარდ მარიოტის კაპიტალურ რემონტსა (ახალი ავეჯი და აღჭურვილობა) და განახლების სამუშაოებს უკავშირდება. სასტუმრო თბილისი ქორთიარდ მარიოტის რემონტი 2021 წლის აგვისტოში დაიწყო და 2022 წლის მაისისთვის დასრულდა.

2022 წელს, დამატებები მოიცავს 136 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით კაპიტალიზებულ სასესხო ხარჯებს (2021: 155 ათასი აშშ დოლარი) 5%-იანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის (2021: 5%) გამოყენებით.

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

(a) გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, 18 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები (2021 წლის 31 დეკემბერი: 401 ათასი აშშ დოლარი) სასტუმრო თბილისის ქორთიარდ მარიოტის განახლების სამუშაოების დასრულებისთვის, ავეჯისა და აღჭურვილობის, ასევე საშენებლო მასალების შესაძენად კონტრაქტორებისთვის გადახდილ ავანსებს უკავშირდება.

(b) კაპიტალთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის მიერ გაწეული კაპიტალური ვალდებულებები 39 ათას აშშ დოლარს შეადგენს, რაც ძირითადად „პური გულიანის“ ინტერიერის დიზაინის პროექტის შექმნას და მარიოტის ბრენდების LAN კავშირის (ლოკალური კავშირი) ინსტალაციისა და მხარდაჭერის მომსახურებას უკავშირდება (2022 წლის 31 დეკემბერი: 964 აშშ დოლარი, სასტუმრო თბილისის ქორთიარდ მარიოტის სარემონტო და განახლების სამუშაოების დასრულება).

(c) უზრუნველყოფა

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

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, სასტუმროს და 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 2021 წლის 1 იანვარს	3,406	9,539	-	12,945
შესყიდვები	-	-	135	135
გასვლები	-	(92)	-	(92)
გადაცემები	-	135	(135)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	197	552	-	749
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	3,603	10,134	-	13,737
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	3,603	10,134	-	13,737
შესყიდვები	-	-	20	20
გასვლები	(2,710)	-	-	(2,710)
გადაცემები	-	20	(20)	-
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	313	1,483	-	1,796
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,206	11,637	-	12,843
ცვეთა				
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)
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	(130)	(2,513)	-	(2,643)
წლის ცვეთა	-	(304)	-	(304)
ცვეთა გასულ აქტივებზე	139	-	-	139
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(9)	(392)	-	(401)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(3,209)	-	(3,209)
საბალანსო ღირებულებები				
2020 წლის 31 დეკემბერს	3,283	7,432	-	10,715
2021 წლის 31 დეკემბერს	3,473	7,621	-	11,094
2022 წლის 31 დეკემბერს	1,206	8,428	-	9,634

(a) საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაცია

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს GMT Plaza-ს და GMT Plaza Moxxy-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. 2022 წელს კომპანიამ მიწის ნაკვეთი გაყიდა. 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).

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

(b) სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის ხელმძღვანელობამ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეაფასა. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით, ბიზნეს ცენტრების საქმიანობის შედეგად მიღებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების 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.

(c) უზრუნველყოფა

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

12. გაცემული სესხები

'000 აშშ დოლარი	2021	2021
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარეების მიმართ	2,133	1,994
გამოკლებული: გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალის რეზერვი	(671)	(272)
სულ გაცემული სესხები	1,462	1,722

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

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

სასესხო მოთხოვნების ვადები და პირობები იყო შემდეგი:

'000 აშშ დოლარი	ვაალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	2022		2021	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
სესხები შემდეგი მხარეებისგან:							
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარის მიმართ	აშშ დოლარი	10%-12%	2023	1,355	1,355	1,573	1,573
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარის მიმართ	ლარი	12%	2023	107	107	149	149
				1,462	1,462	1,722	1,722

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 აშშ დოლარი	2022	2021
სავაჭრო მოთხოვნები	1,206	664
სავაჭრო მოთხოვნების რეზერვი	(100)	(47)
	1,106	617
მოკლევადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	173	193
	1,279	810

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

'000 აშშ დოლარი	2022	2021
საბანკო ნაშთები	1,537	5,246
ფულადი სახსრები გზაში	363	166
ფული საღაროში	10	6
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში	1,910	5,418

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და მგრძნობელობის ანალიზი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის წარმოდგენილია მე-19 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. 2022 წლის 31 დეკემბერს, კომპანიას ჰქონდა საწესდებო კაპიტალი 8,686 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2021: 8,686 ათასი აშშ დოლარი).

(b) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიები უნდა ფლობდნენ გასანაწილებელ რეზერვებს იმ ოდენობით, რომ მათი მთლიანი აქტივები ფარავდეს მთლიან ვალდებულებებს და გამოწერილ კაპიტალს, როგორც ეს აღრიცხულია ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის გასანაწილებელი დივიდენდები არ ყოფილა გამოცხადებული.

DFC-თან და მშობელ კომპანიასთან დადებული სასესხო ხელშეკრულების თანახმად, დივიდენდები არ განაწილება 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 პროცენტური სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება. დამატებითი ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

'000 აშშ დოლარი	2022	2021
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები DFC-სგან	-	27,369
უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	53,514	48,000
	53,514	75,369
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	38,271	16,021
სულ სესხები და კრედიტები	91,785	91,390

2022 და 2021 წლებში ახალი სესხი არ ყოფილა აღებული.

(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 2022		31 დეკემბერი 2021	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	აშშ დოლარი	4.39-6.8%	2027-2030	39,487	38,271	43,861	43,390
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	17.5-17.65%	2028	93,791	53,514	93,660	48,000
				133,278	91,785	137,521	91,390

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

'000 აშშ დოლარი	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	91,390	83,946
სესხების დაფარვა	(2,000)	-
საპროცენტო ხარჯი (შენიშვნა 9)	8,179	7,005
მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა	(1,105)	307
კაპიტალიზებული საკრედიტო ხარჯები (შენიშვნა 10)	129	161
გადახდილი პროცენტი	(4,835)	(38)
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი, უცხოური ვალუტის კონვერტაციის გავლენის გამოკლებით	27	9
ნაშთი 31 დეკემბერს	91,785	91,390

(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).

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

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას აქვს უზრუნველყოფილი სესხები DFC-ისგან, 38,271 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბერი: 43,390 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.

2022 წლის განმავლობაში, კომპანიას არ მიუღია „უფლებაზე უარი“ DFC-სგან და იქნა დარღვეული გარკვეული ფინანსური კოვენანტები. „უფლებაზე უარი“ არ ყოფილა მიღებული, რადგან კომპანია და DFC აღნიშნული სესხის რესტრუქტურის პროცესში იყვნენ, რომელიც 2023 წელს დასრულდა. „უფლებაზე უარის“ არქონის და კოვენანტის დარღვევის გამო, კომპანიამ აღრიცხა DFC-სთან დაკავშირებული ყველა სესხი, როგორც „მოკლევადიანი ვალდებულება“. 2022 წლის განმავლობაში, კომპანია იმყოფებოდა მოლაპარაკებების პროცესში აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების საფინანსო

კორპორაციასთან (“DFC”, ყოფილი OPIC) სესხის რესტრუქტურისა და დაკავშირებით, რომელიც 2023 წლის 8 აგვისტოს დასრულდა. ცვლილების თანახმად, 2024, 2025 და 2026 წლების სესხის ძირის ყველა გადახდა გადატანილია და დაიწყება 2025 წლიდან. ასევე, სესხის დაფარვის ვადა 3036 წლამდე გახანგრძლივდა. (იხ. შენიშვნები 23).

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

'000 აშშ დოლარი	2022	2021
სავაჭრო ვალდებულებები	737	1,013
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	437	398
დარიცხული ხარჯები	642	248
სხვა	35	8
	1,851	1,667

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.

2021 წელს, 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 2021 წელს, აღრიცხულ იქნა "სხვა ხარჯებში", ქონების საოპერაციო ხარჯების ფარგლებში (შენიშვნა 6).

2022 წლის განმავლობაში, კომპანიამ აღიარა 6 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით საპროცენტო შემოსავალი წმინდა ინვესტიციაზე ქვეიჯარაში (2021: 6 ათასი 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	2022	2021
საიჯარო ვალდებულება 1 იანვარს	119	-
შესყიდვები	-	142
პროცენტის დარიცხვა	6	7
გადახდები	(27)	(29)
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(1)	(1)
საიჯარო ვალდებულება 31 დეკემბერს	97	119

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

000' აშშ დოლარი

	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	119	-
ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან:		
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა - ძირითადი	(21)	(22)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	(21)	(22)
FOREX ცვლილებების გავლენა	(1)	(1)
სხვა ცვლილებები:		
საიჯარო დამატებები	-	142
საპროცენტო ხარჯი	6	7
გადახდილი პროცენტი	(6)	(7)
სულ ვალდებულებასთან დაკავშირებული სხვა ცვლილებები	-	142
ნაშთი 31 დეკემბერს	97	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	2022	2021
1 წელზე ნაკლები	36	21
1-დან 2 წლამდე	36	36
2-დან 3 წლამდე	36	36
3-დან 4 წლამდე	36	36
4-დან 5 წლამდე	23	36
5 წელზე მეტი	-	45
სულ არადისკონტირებული იჯარის მოთხოვნები	167	210
გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი	-22	(36)
წმინდა ინვესტიცია იჯარაში	145	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 განუსაზღვრელობების 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 იმ ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვიდან ან გადახდებოდა ვალდებულების გადაცემისთვის შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ანგარიშდება ძირითადი და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება: 4.39%-8.1%, 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის (31 დეკემბერი 2021: 4.39%-6.72%).

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.

’000 აშშ დოლარი			31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
	სამართლიანი ღირებულების იერარქია		სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
		ვალუტა				
უზრუნველყოფილი სესხი						
მშობელი კომპანიისგან	დონე 3	აშშ დოლარი	60,951	53,514	65,237	48,000
			60,951	53,514	65,237	48,000

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად კომპანია შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

- 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 პოლიტიკები 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 კონტრაჰენტი ვერ აკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშვება კომპანიის კლიენტების მიმართ არსებულ მოთხოვნებთან და სესხებთან, სასესხო მოთხოვნებთან და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან მიმართებაში.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

საბანკო ნაშთები

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

ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების გაუფასურება შეფასდა 12-თვიანი მოსალოდნელი ზარალის საფუძველზე და ასახავს დაქვემდებარების მოკლე ვადიანობას. კომპანია მიიჩნევს, რომ მის საბანკო ნაშთებს და ვადიან ანაზღაურებს აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი, კონტრაჰენტების გარე საკრედიტო რეიტინგების მიხედვით.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანია ანაწილებს მის საბანკო ნაშთებს პირველ ეტაპზე, ფასს 9-ის ფარგლებში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის (2021 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 კონტრაქტის 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 მომხმარებლების 50%-ზე მეტი უკვე 1 წელზე მეტია აწარმოებს გარიგებებს კომპანიასთან და ზარალს იშვიათად ჰქონია 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 ძირითადი 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, 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2022	2022	2021	2021
'000 აშშ დოლარი	არ არის საკრედიტო რისკით		არ არის საკრედიტო რისკით	
კონტრაქტის საკრედიტო რისკის ხარისხი	გაუფასურებული	სულ	გაუფასურებული	სულ
დაბალი	1,206	1,206	664	664
მაღალი რისკი	-	-	-	-
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	1,206	1,206	664	664
ზარალის რეზერვი	(100)	(100)	(47)	(47)
	1,106	1,106	617	617

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

დაბალი რისკი - მსესხებელს აქვს ძლიერი უნარი მოკლევადიან პერიოდში დააკმაყოფილოს მისი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები, ხოლო ეკონომიკური და ბიზნეს გარემოს 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 დააკმაყოფილოს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები.

მომდრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

’000 აშშ დოლარი	2022	2021
ნაშთი წლის დასაწყისში	47	63
გაუფასურების დარიცხვა/(აღდგენა) წლის განმავლობაში	53	(16)
ნაშთი წლის ბოლოს	100	47

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

გაცემული სესხები

კომპანიის პოლიტიკაა გასცეს სესხები მის დაკავშირებულ მხარეებზე. კომპანია არ მოითხოვს უზრუნველყოფას სესხებთან მიმართებაში. კომპანია მიიჩნევს, რომ კონტრაქტები 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 მიაწოდებს 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 ვადის განმავლობაში და მათი დაფარვის გზების შესახებ.

მომდრაობა გაუფასურების რეზერვში გაცემულ სესხებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

’000 აშშ დოლარი	2022	2021
ნაშთი წლის დასაწყისში	272	257
გაუფასურების დარიცხვა წლის განმავლობაში	399	15
ნაშთი წლის ბოლოს	671	272

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია სირთულეებს შეხვდება იმ ფინანსური 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 გამოიწვევს პოტენციურ, ექსტრემალური ვითარებებით მიყენებულ დარტყმებს, რომელთა წინასწარ განსაზღვრავ 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 2022

	სახელშეკრულებო						
	საბალანსო ღირებულება	ფულადი ნაკადები	0-6 თვემდე	6-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
'000 აშშ დოლარი							
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	38,271	51,225	2,696	2,670	5,194	19,963	20,702
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	53,514	102,890	-	-	-	-	102,890
სავაჭრო ვალდებულებები	737	737	737	-	-	-	-
საიჯარო ვალდებულება	97	109	14	14	27	54	-
	92,619	154,961	3,447	2,684	5,221	20,017	123,592

31 დეკემბერი 2021

	სახელშეკრულებო						
	საბალანსო ღირებულება	ფულადი ნაკადები	0-6 თვემდე	6-12 თვემდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
'000 აშშ დოლარი							
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
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

(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. ვალუტა, 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 2022	აშშ დოლარში დენომინირებული 2021
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	981	4,981
გაცემული სესხები	1,355	1,573
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,062	604
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(97)	(845)
სესხები და კრედიტები (გრძელვადიანი)	(53,514)	(75,369)
სესხები და კრედიტები (მოკლევადიანი)	(38,271)	(16,021)
საიჯარო ვალდებულება (გრძელვადიანი)	(71)	(92)
საიჯარო ვალდებულებები (მოკლევადიანი)	(26)	(27)
წმინდა დაქვემდებარება	(88,581)	(85,196)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

აშშ დოლარში	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სპოტ-კურსი	
	2022	2021	2022	2021
1 ლარი	0.3430	0.3105	0.3710	0.3228

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 2022		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	8,858	(8,858)
31 დეკემბერი 2021		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	8,520	(8,520)

(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	
	2022	2021
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	478	3,633
გაცემული სესხები	1,462	1,722
სესხები და კრედიტები	(91,785)	(91,390)
საიჯარო ვალდებულება	(97)	(119)
	(89,942)	(86,154)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებულგანაკვეთიან ფინანსურ აქტივებს და ვალდებულებებს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. შესაბამისად, საანგარიშგებო თარიღისთვის, საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება ვერანაირ გავლენას ვერ მოახდენდა 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 საანგარიშგებო 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

2022 და 2021 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	2022	2021
ხელფასები და ბონუსები	1,176	840

(c) ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ.

'000 აშშ დოლარი	ნასესხები სახსრები		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრის	
	2022	2021	2022	2021
მიღებული სესხები: მშობელი კომპანია	-	-	53,514	48,000

2022 წლის განმავლობაში, 5,519 ათასი ლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯი (2021: 4,950 ათასი ლარი) აღიარებული იქნა მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ სესხებსა და კრედიტებთან მიმართებაში. საპროცენტო განაკვეთები და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების დაფარვის ვადები წარმოდგენილია მე-16 შენიშვნაში.

'000 აშშ დოლარი	ნასესხები სახსრები		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრის	
	2022	2021	2022	2021
მიღებული სესხები: მშობელი კომპანია	-	-	1,462	1,722

'000 აშშ დოლარი	გარიგების ღირებულება		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2022	2021	2022	2021
წმინდა ინვესტიცია ქვეიჯარაში:				
იმავე დონის შვილობილი საწარმოები	-	198	145	174

'000 აშშ დოლარი	გარიგების ღირებულება		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2022	2021	2022	2021
საიჯარო ვალდებულებები:				
იმავე დონის შვილობილი საწარმოები	-	142	97	119

'000 აშშ დოლარი	გარიგების ღირებულება		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2022	2021	2022	2021
შემოსავალი:				
საიჯარო შემოსავალი იმავე დონის შვილობილი საწარმოებისგან	313	166	821	405

22. შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე.

23. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2022 წლის განმავლობაში კომპანია იმყოფებოდა სესხის რესტრუქტურის პროცესში, რომელიც დასრულდა 2023 წელს. რესტრუქტურის მიხედვით, 2023 და 2024 წლის შესაბამისი სესხის ძირის გადასახდელები გადანაწილდა შემდგომ პერიოდებზე და მათი გადახდა დაიწყება 2025 წლიდან. ასევე, სესხის ვადა გახანგრძლივდა 2036 წლამდე (იხ. შენიშვნა 23).

ასევე, კომპანიამ მიიღო დამატებითი სესხი მშობელი კომპანიისგან 600 ათასი დოლარის მოცულობით.

24. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

(a) შემოსავალი

(i) შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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

სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი - შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის დასადგენად დასრულების ეტაპი ფასდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული სრული ღირებულების რაოდენობის 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 უბრუნდება 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 გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას (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 ღირებულებით ფასდება, გადაყვანილია კომპანიის სამუშაო ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

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

(d) დასაქმებულთა გასამრჯელოები

დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღირიცხება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას. ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმების ფარგლებში, თუ კომპანიას ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა დაქირავებული პირის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად და როდესაც ამგვარი ვალდებულება საიმედოდ შეიძლება იყოს 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 წლების 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 განაწილების თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წლიდან და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა საფინანსო დაწესებულებებისა (როგორიც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. მთავარ საგადასახადო 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 განაწილება 2019 ან შემდეგ წლებში.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად გადახდის ფაქტობრივი თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც გადაიხდება დივიდენდები.

(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 შემენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისაგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას. შემენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზირდება ძირითადი საშუალებების 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, როგორც წესი 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 გადაიხდება 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 დანახარჯებისაგან, 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 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 ვადებია:

– 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 გამოითვლება აქტივის თვითღირებულების მიხედვით, მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

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

სავაჭრო მოთხოვნები და გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდები თავდაპირველად აღიარდება წარმოშობის მომენტში. ყველა სხვა ფინანსური აქტივის და ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხორციელდება გარიგების თარიღისთვის, როდესაც კომპანია ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის ხელშემკვრელი მხარე.

ფინანსური აქტივი (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის არის სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, რომელსაც ემატება (თუ აქტივი არ არის სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული), გარიგების ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ არის დაკავშირებული მის შესყიდვასთან ან გამოშვებასთან. სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები

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

თავდაპირველი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კომპანია ცვლის ფინანსური აქტივების მართვის 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 მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შესაგროვებლად; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირითადი თანხისა და დაუფარავ ძირითადი 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 ძირითადი თანხისა და დაუფარავ ძირითადი 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, წარმოებული 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 აღიარდება 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 ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

კომპანია ასკვნის, რომ 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 მოდიფიცირებულ პირობებთან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ მოდიფიცირება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას, კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც მოდიფიცირება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას კომპანია აღიარებს ესეთი მოდიფიცირებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, მოდიფიცირების (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 ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირებულია პერსპექტიულად.

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 სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების მოდიფიცირება მიჩნეულია ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან გადასახადი აღიარებულია ვალის დაფარვიდან მიღებულ მოგებასა 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 ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავედროულად 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 სამართლიანი 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.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულადი სახსრების ნაშთებს, ვადიან ანაზღაურებს და მაღალლიკვიდურ ინვესტიციებს დაფარვის ვადით 3 თვე ან ნაკლები შემენის 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 წინდახედულობის პრინციპის 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 (ასეთის 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 მოსალოდნელი 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 ზარალები ანგარიშდება, როგორც ყველა ფულადი დანაკლისის (სხვაობა ხელშეკრულების მიხედვით კომპანიის მიერ მისაღებ ფულად ნაკადებსა და იმ ფულად ნაკადებს შორის, რომლის მიღებასაც მოელის „კომპანია“) მიმდინარე ღირებულება.

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.

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

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

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

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც კომპანიას აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ინდივიდუალური მომხმარებლებისთვის, კომპანიას აქვს განსაზღვრული ბრუტო საბალანსო ღირებულების ჩამოწერის პოლიტიკა, როდესაც ფინანსური აქტივი არის 180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული, მსგავსი აქტივების ამოღების ისტორიული გამოცდილების საფუძველზე. კორპორატიული მომხმარებლების შემთხვევაში კომპანია ახორციელებს ვადებისა და ჩამოწერის ოდენობების ინდივიდუალურ შეფასებას, იმის გათვალისწინებით არსებობს თუ არა აქტივის ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერილი თანხებიდან კომპანია არ ელოდება მნიშვნელოვან აღდგენას. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება მაინც გახდეს სააღსრულებლო საქმიანობის საგანი იმისათვის, რომ მოვიდეს კომპანიის თანხების ამოღების პროცედურებთან შესაბამისობაში.

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება, მარაგების გარდა [საინვესტიციო ქონება], გადაიხდება 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 შემოძინებებისგან. 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 შემოძინებებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

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

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

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

გუდვილის გაუფასურების ზარალი არ არის აღდგენადი. სხვა აქტივებთან მიმართებაში, წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის იმის თაობაზე, შემცირდა თუ არა ზარალი ან კვლავაც არსებობს თუ არა ზარალი. გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი ღირებულებას 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 მოდიფიცირებისას, კომპანია, ხელშეკრულებაში მოცემულ ანაზღაურებას თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე ანაწილებს მათი შესაბამისი დამოუკიდებელი 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 აქტივს 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 ზღვრული 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.

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

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც 2023 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 წარმოდგენილი ახალი და შესწორებული სტანდარტები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანის 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. 2022 წელი საკმაოდ აქტიური წელი იყო ტურიზმის გააქტიურების კუთხით. 2022 წელს რუსეთი-უკრაინის ომის დაწყების ფონზე, საგრძნობლად გაიზარდა მოთხოვნა თბილისის სასტუმროებზე. ზაფხულის პერიოდში ძალიან დიდი მოთხოვნა მოდიოდა საუდის არაბეთიდან. ამ ბაზრის წარმომადგენლები, ხშირად ირჩევდნენ მაღალი კატეგორიის ან/და ბრენდული ტიპის სასტუმროებს. საუდის არაბეთიდან არაბუნებრივად გაზრდილი მოთხოვნა 2022 წლის ზაფხულის პერიოდზე, შეიმჩნეოდა მთელი ქვეყნის მასშტაბით. პოსტ კოვიდური პერიოდიდან გამომდინარე, საქართველო ხვდებოდა მწვანე ქვეყნებში სადაც მათ ყველანაირი შეზღუდვის გარეშე შეეძლოთ მოგზაურობა. 2023 ში ტენდენცია შეიცვალა. იქიდან გამომდინარე, რომ სხვადასხვა ქვეყნებმა მოხსნეს შეზღუდვები რაც ქონდათ 2022 წელს, საუდის არაბეთის მოთხოვნამ საგრძნობლად დაიკლო საქართველოს ბაზარზე. ასევე ისრაელში მიმდინარე მოვლენებმა გავლენა მოახდინა ჯავშნებზე.

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 იქონიას 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	27.94%
Tbilisi Marriott	56.81%
Moxy Tbilisi	15.24%

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. 2022 წლის დასაწყისში კომპანიას ყავდა 249 თანამშრომელი, ხოლო წლის ბოლოს 266.

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

თარიღი: 6 დეკემბერი 2023

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.

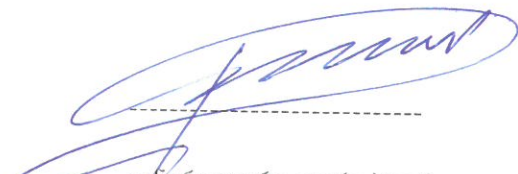
მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია ფინანსურად მომგებიანია, მოგება სრულად ხმარდება რეინვესტირებას ძირითად საშუალებებსა და საინვესტიციო ქონებაში. დივიდენდის განაწილება კომპანიიდან არასდროს მომხდარა და ახლო მომავალში არ იგეგმება.

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

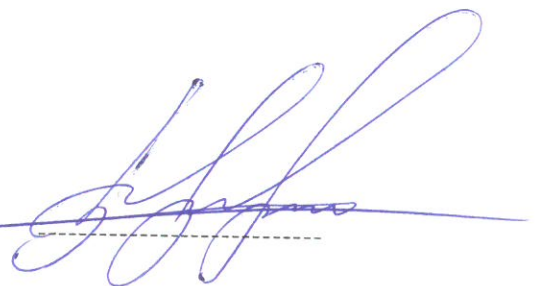
კომპანია ინტენსიურ მონაწილეობას იღებს დასაქმების ფორუმებზე, ხდება ტურიზმისა და კულინარიის კათედრებთან საქმიანი ურთიერთობა სტუდენტთა ტრენინგებისა და მომავალი კადრების მოძიების კუთხით. ვაკანსიების გამოცხადება ხდება ბაზარზე არსებული მოთხოვნის დასაბუთებლად. 2022 წლის დასაწყისში კომპანიას ყავდა 249 თანამშრომელი, ხოლო წლის ბოლოს 266.

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

თარიღი: 6 დეკემბერი 2023


გენერალური დირექტორი
გიორგი თავაძე




ფინანსური დირექტორი
ჯანო ჯიქია