

GMT Hotels LLC

**International Financial Reporting Standards
Financial Statements and
Independent Auditor's Report**

31 December 2023



Contents

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

FINANCIAL STATEMENTS

Statement of Financial Position	1
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	2
Statement of Changes in Equity	3
Statement of Cash Flows	4

Notes to the Financial Statements

1. The Company and its Operations	5
2. Operating Environment of the Company	5
3. Material Accounting Policies	6
4. Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies	12
5. Adoption of New or Revised Standards and Interpretation	14
6. New Accounting Pronouncements	14
7. Revenue	15
8. Property Operating Expenses	15
9. Administrative and Other Expenses	15
10. Personnel Expenses	16
11. Finance Income and Costs	16
12. Property and Equipment	17
13. Investment Property	19
14. Loans Issued	20
15. Trade and Other Receivables	20
16. Cash and Cash Equivalents	21
17. Equity	21
18. Loans and Borrowings	22
19. Trade and Other Payables	24
20. Inventories	24
21. Fair Values and Risk Management	24
22. Contingencies and Commitments	30
23. Balances and Transactions with Related Parties	30
24. Events after the Reporting Period	31

Other information - Management Report 2023



Independent Auditor's Report

To the Owners and Management of GMT Hotels LLC

Our opinion

In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of GMT Hotels LLC (the "Company") as at 31 December 2023, and the Company's financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

What we have audited

The Company's financial statements comprise:

- the statement of financial position as at 31 December 2023;
- the statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the statement of changes in equity for the year then ended;
- the statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the financial statements, comprising material accounting policy information and other explanatory information.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code). We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code.

Other information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the Management Report (but does not include the financial statements and our auditor's report thereon).

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

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement in the Management Report, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

In addition, we are required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing to express an opinion whether certain parts of the Management Report comply with respective regulatory

normative acts and to consider whether the Management Report includes the information required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Based on the work undertaken in the course of our audit, in our opinion:

- the information given in the Management Report for the financial year for which the financial statements are prepared is consistent with the financial statements;
- the information given in the Management Report complies with the requirements of paragraph 6 of article 7 of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Responsibilities of management and those charged with governance for the financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

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



inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

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

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC (Reg.# SARAS-F-775813)

Lasha Janelidze
Lasha Janelidze (Reg.#SARAS-A-562091)

28 October 2024
Tbilisi, Georgia

GMT Hotels LLC
Statement of Financial Position

<i>In thousands of USD</i>	Note	31 December 2023	31 December 2022
ASSETS			
Property and equipment	12	41,394	43,929
Investment property	13	9,335	9,634
Net investment in sub-lease		110	110
Prepayments for non-current assets	12	21	18
Non-current assets		50,860	53,691
Inventories	20	517	422
Loans issued	14	-	1,462
Trade and other receivables	15	1,342	1,279
Net investment in sub-lease		35	35
Cash and cash equivalents	16	1,463	1,910
Current assets		3,357	5,108
TOTAL ASSETS		54,217	58,799
Equity			
Charter capital		8,686	8,686
Additional paid-in capital		60,655	60,655
Currency translation reserves		(7,132)	(7,236)
Accumulated deficit		(108,641)	(97,355)
TOTAL EQUITY	17	(46,432)	(35,250)
Liabilities			
Loans and borrowings	18	97,353	53,514
Lease liability		72	71
Non-current liabilities		97,425	53,585
Loans and borrowings	18	1,050	38,271
Trade and other payables	19	1,806	1,851
Prepayments received		342	316
Lease liability		26	26
Current liabilities		3,224	40,464
TOTAL LIABILITIES		100,649	94,049
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		54,217	58,799

Approved for issue and signed on behalf of Management on 28 October 2024


George Tavazde
General Director


Jaro Jikla
Director of Finance

The accompanying notes on pages 5 to 34 are an integral part of these financial statements.

GMT Hotels LLC
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

<i>In thousands of USD</i>	Note	2023	2022
Revenue	7	17,022	14,712
Other income		290	72
Property operating expenses	8	(14,815)	(13,012)
Gross profit		2,497	1,772
Administrative and other expenses	9	(4,368)	(3,008)
Operating loss		(1,871)	(1,236)
Finance income	11	582	12,110
Finance costs	11	(9,997)	(7,080)
(Loss)/profit before income tax		(11,286)	3,794
Income tax		-	-
(LOSS)/PROFIT FOR THE YEAR		(11,286)	3,794
Other comprehensive income/(loss)		-	-
Translation of financial information to presentation currency that will not be reclassified to profit or loss		104	(4,725)
Other comprehensive income/(loss)		104	(4,725)
TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR		(11,182)	(931)

The accompanying notes on pages 5 to 31 are an integral part of these financial statements.

GMT Hotels LLC
Statement of Changes in Equity

<i>In thousands of USD</i>	Charter capital	Additional paid-in capital	Accumulated deficit	Currency translation reserve	Total equity
Balance at 1 January 2022	8,686	60,655	(101,149)	(2,511)	(34,319)
Profit for the year	-	-	3,794	-	3,794
Foreign currency translation differences	-	-	-	(4,725)	(4,725)
Total comprehensive income/(loss) for the year	-	-	3,794	(4,725)	(931)
Balance at 31 December 2022	8,686	60,655	(97,355)	(7,236)	(35,250)
Loss for the year	-	-	(11,286)	-	(11,286)
Foreign currency translation differences	-	-	-	104	104
Total comprehensive income/(loss) for the year	-	-	(11,286)	104	(11,182)
Balance at 31 December 2023	8,686	60,655	(108,641)	(7,132)	(46,432)

The accompanying notes on pages 5 to 31 are an integral part of these financial statements.

GMT Hotels LLC
Statement of Cash Flows

<i>In thousands of USD</i>	Note	2023	2022
Cash flows from operating activities			
(Loss)/profit before income tax		(11,286)	3,794
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation		3,760	3,628
Loss from disposal of investment property	13	-	618
Non-cash income from tax relief	8	-	(403)
Impairment loss on financial assets, net	14, 15	1,653	452
Finance income	11	(582)	(12,110)
Finance costs	11	9,997	7,080
Operating cash flows before working capital changes		3,542	3,059
Changes in:			
Inventories		(95)	(164)
Trade and other receivables		(60)	(522)
Trade and other payables		(45)	781
Prepayments received		26	23
Cash flows from operations before income taxes and interest paid		3,368	3,177
Interest paid	18	(4,828)	(4,841)
Net cash used in operating activities		(1,460)	(1,664)
Cash flows from investing activities			
Interest received from issued loan		36	55
Principal received from issued loans		-	2
Acquisition of property and equipment and investment property		(536)	(1,855)
Proceeds from disposals investment property	13	-	2,000
Net cash (used in) /from investing activities		(500)	202
Cash flows from financing activities			
Proceeds from loans and borrowings		1,512	-
Repayment of borrowings	18	-	(2,000)
Payment of lease liabilities - principal		-	(21)
Net cash from/(used in) financing activities		1,512	(2,021)
Net decrease in cash and cash equivalents		(448)	(3,483)
Cash and cash equivalents at 1 January	16	1,910	5,418
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		1	(25)
Cash and cash equivalents at 31 December	16	1,463	1,910

The accompanying notes on pages 5 to 31 are an integral part of these financial statement.

1. The Company and its Operations

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2023 for GMT Hotels LLC (the "Company").

The Company was incorporated on 18 September 1996 and is domiciled in Georgia. On 27 May 2004, the Company changed its name and legal form to GMT Hotels LLC. The Company is a limited liability company and was set up in accordance with Georgian regulations and is registered by Mtatsminda-Krtsanisi court with identification number: 203842333.

As at 31 December 2023 and 31 December 2022, 20% of the Company is owned by GMT Real Estate LLC (an entities under common control of the Company) and 80% of the interest is owned by Hotel Tbilisi Holding Company ("HTHC", "the Parent"). The ultimate parent company is Albecq Trust Company, incorporated in Guernsey, Channel Islands.

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

The majority of the Company's funding is from, and credit exposures are to HTHC. Related party transactions are disclosed in Note 23.

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

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

Registered address and place of business. The Company's registered address is 4 Freedom Square, Tbilisi 0105, Georgia. The Company's principal place of business is Tbilisi, Georgia.

Presentation currency. These financial statements are presented in United States Dollar ("USD"), unless otherwise stated.

2. Operating Environment of the Company

The Company's principal business activities are within Georgia. Georgia displays certain characteristics of an emerging market, including relatively high inflation and high interest rates. Georgian tax legislation is subject to varying interpretations and frequent changes. Georgia has relatively stable political situation and liberal market economy with low taxes and regulations.

The future economic direction of Georgia is largely dependent upon the effectiveness of economic, financial and monetary measures undertaken by the Government, together with tax, legal, regulatory and political developments.

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

COVID-19. On 12 March 2020, the World Health Organization officially declared the Covid-19 pandemic. In order, to limit the impact of the pandemic, the Georgian government took appropriate measures and imposed restrictions such as quarantine, curfew, international flight restrictions and other business restrictions. These measures have had a negative impact on the economy and local businesses, including the Company's operations.

2. Operating Environment of the Company (Continued)

Some of the above measures were subsequently relaxed. In 2022 and 2023 the Georgian economy demonstrated positive dynamics in recovery from the pandemic. This trend was also supported by the global economic recovery and higher prices.

In 2023 with the cancelation of all Covid-19 restrictions, overall country economy stabilized and Horeca industry started to return to its stable business environment which caused increase of the Company's revenue. However, as of 31 December 2023, there remains a risk that the authorities may impose additional restrictions as a response to possible new variants of the virus. Management believes it is taking all the necessary measures to support the sustainability and development of the Company's business.

War between Russia and Ukraine. The Company has no direct exposure to Ukraine, Russia and Belarus. As the war is still waging, it is impossible to reliably assess full impact this may have on the Company as there is uncertainty over the magnitude of the impact on the economy in general. Management is closely monitoring the economic situation in the current environment.

Management is unable to predict all developments which could have an impact on the Georgian economy and consequently, what effect, if any, they could have on the future financial position of the company. Management believes it is taking all the necessary measures to support the sustainability and development of the company's business.

3. Material Accounting Policies

Basis of preparation. These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") and with the requirement of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing, under the historical cost convention. The principal accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out below.

The preparation of financial statements in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Company's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statements are disclosed in Note 4.

Foreign currency translation. Functional currency of the Company is the currency of the primary economic environment in which the Company operates. The Company's functional currency is the national currency of Georgia, Georgian Lari ("Lari", "GEL"). The financial statements are presented in US Dollars ("USD"), which is the Company's presentation currency, since management believes that this currency is more meaningful for the users of the financial statements.

Transactions and balances. Assets and liabilities for each statement of financial position presented are translated at the closing rate at the date of that statement of financial position. Charter capital and additional paid-in capital are presented at their historical cost in USD. Income and expenses for each statement of comprehensive income presented are translated into USD using an annualised weighted average exchange rate for each reporting period. The resulting exchange difference is recorded in the foreign currency translation reserve. The resulting exchange differences are recorded in other comprehensive income.

For translation purposes the following exchange rates were used:

- As at 31 December 2023 the rate of exchange for USD 1 was GEL 2.6894 (31 December 2022: USD 1 = GEL 2.7020).
- The average exchange rate for 2023 for USD 1 was GEL 2.6279 (2022: USD 1 = GEL 2.9156).

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

All financial information presented in USD has been rounded to the nearest thousand.

3. Material Accounting Policies (Continued)

Property and equipment. Property and equipment are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items. Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Company and the cost of the item can be measured reliably. Costs of minor repairs and day-to-day maintenance are expensed when incurred. Cost of replacing major parts or components of property and equipment items are capitalised and the replaced part is retired. At the end of each reporting year management assesses whether there is any indication of impairment of property and equipment. If any such indication exists, management estimates the recoverable amount, which is determined as the higher of an asset's fair value less costs of disposal and its value in use. The carrying amount is reduced to the recoverable amount and the impairment loss is recognised in profit or loss for the year. An impairment loss recognised for an asset in prior years is reversed where appropriate if there has been a change in the estimates used to determine the asset's value in use or fair value less costs of disposal. Gains and losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amount and are recognised in profit or loss for the year. Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate their cost or devalued amounts to their residual values over their estimated useful lives, as follows:

	Useful lives in years
Buildings	40 years;
Furniture and equipment	5-10 years;
Other equipment	5-10 years;

The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.

Investment property. Investment property is property held by the Company to earn rental income or for capital appreciation, or both and which is not occupied by the Company. Investment property of the Company includes lands and buildings.

Investment property is initially recognised at cost, including transaction costs and subsequently are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. Depreciation on buildings is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives of 10 to 40 years. Land is not depreciated. If any indication exists that investment properties may be impaired, the Company estimates the recoverable amount as the higher of value in use and fair value less costs of disposal. The carrying amount of an investment property is written down to its recoverable amount through a charge to profit or loss for the year. An impairment loss recognised in prior years is reversed if there has been a subsequent change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount.

Subsequent expenditure is capitalised only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Company, and the cost can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. If an investment property becomes owner-occupied, it is reclassified to property and equipment.

Earned rental income is recorded in profit or loss for the year within Revenue.

Right of use assets. During 2021, the Company subleased a restaurant space at Abashidze street, which it leased in 2021 with a lease term of six years. The Company has classified the sub-lease as finance lease, because the sub-lease is for the entire remaining term of the head lease.

Assets arising from a lease are initially measured on a present value basis. Right-of-use assets are measured at cost comprising the following:

- the amount of the initial measurement of lease liability,
- any lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received,
- any initial direct costs, and
- costs to restore the asset to the conditions required by lease agreements.

3. Material Accounting Policies (Continued)

Right-of-use assets are generally depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis. If the Company is reasonably certain to exercise a purchase option, the right-of-use asset is depreciated over the underlying assets' useful lives. Depreciation on the items of the right-of-use assets is calculated using the straight-line method over their estimated useful lives.

In 2021 the Company recognized a right-of-use asset and respective lease liability arising from the head lease since contract is long-term and non-cancellable. Lease term was determined to be equal to contractual term of six years. At the commencement of sub-lease, the Company derecognized right-of-use asset related to the head lease and recognized net investment in sub-lease. When measuring lease liabilities and net investment in sublease for leases, the Company discounts lease payments using its incremental borrowing rate at the date of lease recognition. The rate applied is 6.03%.

Lease liabilities. Liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the fixed payments, less any lease incentives receivable.

The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If that rate cannot be readily determined, which is generally the case for leases of the Company, the Company's incremental borrowing rate is used, being the rate that the Company would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment with similar terms, collateral and conditions.

To determine the incremental borrowing rate, the Company uses publicly available market interest rates, prevailing on the Georgian market. Lease payments are allocated between principal and finance costs. The finance costs are charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

To optimise lease costs during the contract period, the Company sometimes provides residual value guarantees in relation to equipment leases. The Company initially estimates and recognises amounts expected to be payable under residual value guarantees as part of the lease liability. Typically, the expected residual value at lease commencement is equal to or higher than the guaranteed amount, and so the Company does not expect to pay anything under the guarantees. At the end of each reporting period, the expected residual values are reviewed, and adjusted if appropriate, to reflect actual residual values achieved on comparable assets and expectations about future prices.

Impairment of non-financial assets. Non-financial assets are subject to impairment tests whenever events or changes in circumstances indicate that their carrying amount may not be recoverable. Where the carrying value of an asset exceeds its recoverable amount (i.e. the higher of value in use and fair value less costs to sell), the asset is written down accordingly.

Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the impairment test is carried out on the asset's cash-generating unit (i.e. the lowest group of assets in which the asset belongs for which there are separately identifiable cash flows). Impairment charges are included in the general and administrative expenses line item in the statement of comprehensive income, except to the extent they reverse gains previously recognised in other comprehensive income.

Financial instruments – key measurement terms. Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The best evidence of fair value is the price in an active market. An active market is one in which transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

Fair value of financial instruments traded in an active market is measured as the product of the quoted price for the individual asset or liability and the number of instruments held by the entity. This is the case even if a market's normal daily trading volume is not sufficient to absorb the quantity held and placing orders to sell the position in a single transaction might affect the quoted price.

3. Material Accounting Policies (Continued)

Valuation techniques such as discounted cash flow models or models based on recent arm's length transactions or consideration of financial data of the investees are used to measure fair value of certain financial instruments for which external market pricing information is not available. Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on solely observable market data (that is, the measurement requires significant unobservable inputs).

Transaction costs are incremental costs that are directly attributable to the acquisition, issue or disposal of a financial instrument. An incremental cost is one that would not have been incurred if the transaction had not taken place. Transaction costs include fees and commissions paid to agents (including employees acting as selling agents), advisors, brokers and dealers, levies by regulatory agencies and securities exchanges, and transfer taxes and duties. Transaction costs do not include debt premiums or discounts, financing costs or internal administrative or holding costs.

Amortised cost ("AC") is the amount at which the financial instrument was recognised at initial recognition less any principal repayments, plus accrued interest, and for financial assets less any allowance for expected credit losses ("ECL"). Accrued interest includes amortisation of transaction costs deferred at initial recognition and of any premium or discount to the maturity amount using the effective interest method. Accrued interest income and accrued interest expense, including both accrued coupon and amortised discount or premium (including fees deferred at origination, if any), are not presented separately and are included in the carrying values of the related items in the statement of financial position.

The effective interest method is a method of allocating interest income or interest expense over the relevant period, so as to achieve a constant periodic rate of interest (effective interest rate) on the carrying amount.

The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts (excluding future credit losses) through the expected life of the financial instrument or a shorter period, if appropriate, to the gross carrying amount of the financial instrument. The effective interest rate discounts cash flows of variable interest instruments to the next interest repricing date, except for the premium or discount which reflects the credit spread over the floating rate specified in the instrument, or other variables that are not reset to market rates. Such premiums or discounts are amortised over the whole expected life of the instrument. The present value calculation includes all fees paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate. For assets that are purchased or originated credit impaired ("POCI") at initial recognition, the effective interest rate is adjusted for credit risk, i.e. it is calculated based on the expected cash flows on initial recognition instead of contractual payments.

Financial assets impairment – credit loss allowance for ECL. The Company assesses, on a forward-looking basis, the ECL for debt instruments measured at AC and FVOCI and for the exposures arising from loan commitments and financial guarantee contracts, for contract assets. The Company measures ECL and recognises Net impairment losses on financial and contract assets at each reporting date. The measurement of ECL reflects: (i) an unbiased and probability weighted amount that is determined by evaluating a range of possible outcomes, (ii) time value of money and (iii) all reasonable and supportable information that is available without undue cost and effort at the end of each reporting period about past events, current conditions and forecasts of future conditions.

The Company applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables are grouped based on shared credit risk characteristics (receivables could be grouped by geographical region, product type, customer rating, collateral or trade credit insurance).

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of last 360 month and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Company analysis the macro factors of the countries in which it sells its goods and services. Based on the historical behaviour of the Company's debtors, the Company identified foreign exchange rate to be the most relevant factor having impact on recoverability of receivables, and accordingly adjusted the historical loss rates based on expected changes in this factor.

3. Material Accounting Policies (Continued)

Cash and cash equivalents. Cash and cash equivalents include cash in hand, deposits held at call with banks, and other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less.

Cash and cash equivalents are carried at AC because: (i) test, unless they are included in contractual terms such that the feature would apply even if the legislation is they are held for collection of contractual cash flows and those cash flows represent SPPI, and (ii) they are not designated at FVTPL. Features mandated solely by legislation, such as the bail-in legislation in certain countries, do not have an impact on the SPPI subsequently changed. Restricted balances are excluded from cash and cash equivalents for the purposes of the cash flow statement. Balances restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least twelve months after the reporting period are included in other non-current assets.

Trade and other receivables and issued loans. Trade receivables and issued loans are recognised initially at the transaction price. They are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, less provision for impairment. A provision for impairment of trade receivables and issued loans are established when there is objective evidence that the Company will not be able to collect all amounts due according to the original terms.

Trade and other payables. Trade payables are accrued when the counterparty performs its obligations under the contract and are recognised initially at fair value and subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

Borrowings. Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred, and are subsequently carried at AC using the effective interest method.

Income taxes. Income taxes have been provided for in the financial statements in accordance with legislation enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

On 13 May 2016 the Government of Georgia enacted the changes in the Tax Code of Georgia whereby companies (other than banks, credit unions, insurance companies, microfinance organizations and pawn shops) do not have to pay income tax on their profit earned since 1 January 2017, until that profit is distributed or deemed distributed in a form of dividend. 15 % income tax is payable on gross up value (i.e. net dividends shall be grossed up by withholding tax 5%, if applicable, and divided by 0.85) at the moment of the dividend payment to individuals or to non-resident legal entities. Dividends paid to resident legal entities from the profits earned since 1 January 2017 are tax exempted.

Dividends on earnings accumulated during the period from 1 January 2008 to 1 January 2017 is subject to income tax on grossed up value, reduced by respective tax credit calculated as a share of corporate income tax declared and paid on taxable profits vs total net profits for the same period multiplied to the dividend to be distributed. However, tax credit amount should not exceed the actual income tax imposed on dividend distribution.

Income tax arising from distribution of dividends is accounted for as an income tax expense in the period in which dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid. In addition to the distribution of dividends, the tax is still payable on expenses or other payments incurred not related to economic activities, free delivery of assets or services and representation costs that exceed the maximum amount determined by the Tax Code of Georgia. All advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime and other certain transactions with such entities as well as loans granted to individuals or non-residents are immediately taxable. Such taxes along with other taxes, net of tax credits claimed on assets or services received in exchange for the advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime or recovery of loans granted to individuals or non-residents, are recorded under Taxes other than on income within operating expenses.

Uncertain tax positions. The Company's uncertain tax positions are reassessed by management at the end of each reporting period. Liabilities are recorded for income tax positions that are determined by management as more likely than not to result in additional taxes being levied if the positions were to be challenged by the tax authorities. The assessment is based on the interpretation of tax laws that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period, and any known court or other rulings on such issues. Liabilities for penalties, interest and taxes other than on income are recognised based on

3. Material Accounting Policies (Continued)

management's best estimate of the expenditure required to settle the obligations at the end of the reporting period. Adjustments for uncertain income tax positions are recorded within the income tax charge.

Value added tax. Output value added tax related to sales is payable to tax authorities on the earlier of (a) collection of receivables from customers or (b) delivery of goods or services to customers. Input VAT is generally recoverable against output VAT upon receipt of the VAT invoice. The tax authorities permit the settlement of VAT on a net basis. Input VAT related to acquisition of Property, Plant and Equipment items are deferred for 5 to 10 years for entities having more than 20% VAT exempted turnover.

Other taxes. On 7 December 2015, the Ministry of Finance of Georgia issued an order #407 according to which taxpayers' obligations under all taxes, including the corporate income tax, and all taxpayers' tax payments would be accounted for on a consolidated tax account. As a result, all tax liabilities and tax assets were presented on the net basis as of 1 January 2016. The resulting balances of tax assets and liabilities are reported as *Prepayments and other receivables* or *Trade and other payables* in the statement of financial position.

Inventories. Inventories are recorded at the lower of cost and net realisable value. The cost of inventory is determined on the weighted average basis. The cost of finished goods comprises raw material, direct labour, other direct costs and related production overheads (based on the normal operating capacity). Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated cost of completion and selling expenses.

Prepayments. Prepayments are carried at cost less provision for impairment. A prepayment is classified as non-current when the goods or services relating to the prepayment are expected to be obtained after one year, or when the prepayment relates to an asset which will itself be classified as non-current upon initial recognition. Prepayments to acquire assets are transferred to the carrying amount of the asset once the Company has obtained control of the asset and it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Company. Other prepayments are written off to profit or loss when the services relating to the prepayments are received. If there is an indication that the assets, goods or services relating to a prepayment will not be received, the carrying value of the prepayment is written down accordingly and a corresponding impairment loss is recognised in profit or loss for the year.

Charter and paid-in capital. The amount of Company's stated charter capital is determined by the Company's shareholders. The changes in the Company's stated capital shall be made only based on the decision of the Company's shareholder. Excess/ (shortage) of the stated charter capital to the value of the actual contribution is recorded as paid-in/ (unpaid) capital, respectively. Also, all other cash or in-kind capital contributions, made by the Company's shareholders that were dedicated to increase the Company's capital but were not reflected in the Company's Charter as at balance sheet date, are recognised as paid-in capital.

Employee benefits. Wages, salaries, paid annual leave and sick leave, bonuses, and medical insurance are accrued in the year in which the associated services are rendered by the employees of the Company.

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

Provisions for liabilities and charges. Provisions for liabilities and charges are non-financial liabilities of uncertain timing or amount. They are accrued when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made. Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation using a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the obligation. The increase in the provision due to the passage of time is recognised as an interest expense.

Levies and charges, such as taxes other than income tax or regulatory fees based on information related to a period before the obligation to pay arises, are recognised as liabilities when the obligating event that gives rise to pay a levy occurs, as identified by the legislation that triggers the obligation to pay the levy. If a levy is paid before the obligating event, it is recognised as a prepayment.

3. Material Accounting Policies (Continued)

Where the Company expects a provision to be reimbursed, for example under an insurance contract, the reimbursement is recognised as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain.

Revenue recognition. Revenue is income arising in the course of the Company's ordinary activities. Revenue is recognised in the amount of transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for transferring control over promised goods or services to a customer, excluding the amounts collected on behalf of third parties. Revenue is recognised net of discounts, returns and value added taxes.

Revenue is recognised when the Company delivers the promised goods or services to a customer. When the Company fulfils the obligation, the Company recognises as revenue the amount of the transaction price

Room revenue. Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on completed guest nights in the hotel. Revenues are recognized in contractual consideration which is fixed. Credit terms are considered maximum 30 working days for long term customers, while others pay during the check-out immediately.

Food and beverage revenue. Revenue is recognised at a point in time, when the goods have been accepted by customers. The Company recognizes revenue when it transfers control at a point in time for the sale of services. Revenues are recognized in contractual consideration which is fixed. Generally, payments for food and beverage are received upon the delivery of the goods/services. Credit terms are considered for up to 5 working days and maximum 30 working days only for the corporate customers, who book conference rooms for banquets.

Other service revenue. Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognised is assessed based on the services completed, however services are provided in an insignificantly short period of time. Revenues are recognized in contractual consideration, which is fixed. Credit terms are considered for maximum 30 working days for the corporate customers.

Revenue from rent. Rental income from investment property is recognized in the income statement on a straight-line basis over the term of the lease. Lease incentives granted are recognized as an integral part of the total rental income, over the term of the lease. Credit terms are considered for maximum 30 working days.

Employee benefits. Wages, salaries, paid annual leave and sick leave, bonuses, and medical insurance are accrued in the year in which the associated services are rendered by the employees of the Company.

Amendment of the financial statements after issue. Any changes to these financial statements after issue require approval of the Company's management who authorised these financial statements for issue.

4. Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

The Company makes estimates and assumptions that affect the amounts recognised in the financial statements and the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year. Estimates and judgements are continually evaluated and are based on management's experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. Management also makes certain judgements, apart from those involving estimations, in the process of applying the accounting policies. Judgements that have the most significant effect on the amounts recognised in these financial statements and estimates that can cause a significant adjustment to the carrying amount of assets and liabilities within the next financial year include:

Going concern. In 2023 the Company reported net loss of USD 11,514 thousand. Based on the foregoing assumptions, the management is of the view that there are no material uncertainties over the going concern assumption and the Company will have sufficient funds to meet its liabilities as they fall due for the period of at least 12 months from the date of approval of the financial statements. Consequently, these financial statements have been prepared on a going concern basis.

4. Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies (Continued)

As of 31 December 2023, the liabilities include the borrowings from U.S. International Development Finance ("DFC", former OPIC) in the amount of USD 37,154 thousand. In 2023 the Company agreed the loan restructuring with DFC, according to which the principal payments due in 2023 and 2024 years were rescheduled to commence in 2025 year. Also, the maturity of the loan is prolonged to 2036 (see Notes 18).

The management has prepared cash flow forecasts for a period of 12 months from the date of approval of these financial statements, which indicate that, the Company will have sufficient funds, to meet its liabilities as they fall due for that period. The forecasts assume that operations of the Hotels are expected to grow.

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

Impairment of non-financial assets and accounting for provisions. At each balance sheet date, the Company assesses whether there is any indication that the recoverable amount of the Company's non-financial assets has declined below the carrying value. The management has considered all relevant internal and external factors and concluded that there is no indicator of impairment and as a result, no impairment test was performed in regard with the Company's non-financial assets.

Initial recognition of related party transactions. In the normal course of business, the Company enters into transactions with its related parties. IFRS 9 requires initial recognition of financial instruments based on their fair values. Judgment is applied in determining if transactions are priced at market or non-market interest rates, where there is no active market for such transactions. The basis for judgment is pricing for similar types of transactions with unrelated parties and effective interest rate analyses. Related party transactions are disclosed in Note 23.

Useful lives of property, plant and equipment. The estimation of the useful life of an item of investment property is a matter of management judgement based upon experience with similar assets. In determining the useful life of an asset, management considers the expected usage, estimated technical obsolescence, physical wear and tear and the physical environment in which the asset is operated. Changes in any of these conditions or estimates may result in adjustments for future depreciation rates.

Were the estimated useful lives to differ by 10% from management's estimates, the impact on depreciation for the year ended 31 December 2023 would be to increase it by USD 28 thousand or decrease it by USD 32 thousand.

Fair value of investment properties. The fair value of the investment property has been estimated using discounted cash flow techniques based on the expected cash flows arising from the operations of the Business Centers. The fair value estimates are categorised into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable inputs used in the valuation methods. Estimates and judgements are continually evaluated and are based on management's experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. Cash flows from buildings are projected based on the rental price per square meter per rent agreements of the Company, and a 5-year business plan. A discount rate of 12% is applied in determining the present value of future cash flows during the projected period. Fair value of lands was determined based on announced asking prices of similar vacant land plot properties in the similar location. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the lands, such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation.

5. Adoption of New or Revised Standards and Interpretation

The following amended standards became effective from 1 January 2023, but did not have a material impact on the Company:

- IFRS 17 "Insurance Contracts" (issued on 18 May 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).
- Amendments to IFRS 17 and an amendment to IFRS 4 (issued on 25 June 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).
- Transition option to insurers applying IFRS 17 – Amendments to IFRS 17 (issued on 9 December 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).
- Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). IAS 1 was amended to require companies to disclose their material accounting policy information rather than their significant accounting policies. The amendment provided the definition of material accounting policy information. The amendment also clarified that accounting policy information is expected to be material if, without it, the users of the financial statements would be unable to understand other material information in the financial statements. The amendment provided illustrative examples of accounting policy information that is likely to be considered material to the entity's financial statements. Further, the amendment to IAS 1 clarified that immaterial accounting policy information need not be disclosed. However, if it is disclosed, it should not obscure material accounting policy information. To support this amendment, IFRS Practice Statement 2, 'Making Materiality Judgements' was also amended to provide guidance on how to apply the concept of materiality to accounting policy disclosures.
- Amendments to IAS 8: Definition of Accounting Estimates (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to IAS 8 clarified how companies should distinguish changes in accounting policies from changes in accounting estimates.
- Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction – Amendments to IAS 12 issued on 7 May 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).
- Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules (issued 23 May 2023).

6. New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2024 or later, and which the Company has not early adopted.

- Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (issued on 22 September 2022 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024).
- Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (originally issued on 23 January 2020 and subsequently amended on 15 July 2020 and 31 October 2022, ultimately effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024).
- Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements (Issued on 25 May 2023).
- IFRS 14, Regulatory Deferral Accounts (issued on 30 January 2014 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2016).
- Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (issued on 11 September 2014 and effective for annual periods beginning on or after a date to be determined by the IASB).

GMT Hotels LLC
Notes to the Financial Statements – 31 December 2023

7. Revenue

The Company generates revenue from the Hotels operations and rent.

<i>In thousands of USD</i>	2023	2022
Hospitality operations		
Rooms	11,213	9,661
Food and beverage	3,523	2,892
Other hotel services	675	649
Business centres operations		
Service fees	95	97
Total revenue from contracts with customers	15,506	13,299
Rental income from business centres and other office spaces	1,516	1,413
Total revenue	17,022	14,712

8. Property Operating Expenses

<i>In thousands of USD</i>	2023	2022
Payroll and hotel operating fees	5,291	4,515
Depreciation and amortisation	3,760	3,628
Ancillary expenses	3,224	2,746
Utilities and communication expenses	1,394	1,126
Taxes other than on income, net of property tax relief*	517	449
Property insurance	88	71
Other expenses	541	477
Total property operating expenses	14,815	13,012

*In June 2022 the Parliament of Georgia enacted an exemption for 2021 property tax for businesses engaged in hospitality sector. In 2022, the Company reversed property tax liability with amount of USD 403 thousand, which is included in "Taxes other than on income, net of property tax relief".

9. Administrative and Other Expenses

<i>In thousands of USD</i>	2023	2022
Impairment of issued loan	1,701	333
Wages and salaries	1,692	1,519
Utilities and communication	229	380
Consulting fee*	197	201
Rent expense	65	33
Insurance	62	50
Representation expenses	42	31
Charity and sponsorship fee	30	128
Travel expenses	59	60
Other	291	273
Total administrative and other expenses	4,368	3,008

(*) Consulting fees include USD 41 thousand (2022: USD 41 thousand) - fees incurred for audit and other services provided by Auditor/Audit Firm as defined in the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

GMT Hotels LLC
Notes to the Financial Statements – 31 December 2023

10. Personnel Expenses

<i>In thousands of USD</i>	2023	2022
Wages and salaries-hospitality operations	3,468	2,814
Wages and salaries-business centre and head office	1,692	1,519
Total personal expenses	5,160	4,333

11. Finance Income and Costs

<i>In thousands of USD</i>	2023	2022
Interest income using effective interest method on:		
– Bank deposits	36	55
– Loans issued and net investment in sublease	113	123
Foreign exchange gain, net	433	11,932
Total finance income	582	12,110

<i>In thousands of USD</i>	2023	2022
Interest expense using effective interest method on financial liabilities at amortised cost	(9,997)	(7,080)
Total finance costs	(9,997)	(7,080)

GMT Hotels LLC
Notes to the Financial Statements – 31 December 2023

12. Property and Equipment

	Land	Buildings	Constructi on in progress	Furniture and equipment	Other equipment	Total
<i>In thousands of USD</i>						
Cost						
Balance at 1 January 2022	2,257	56,812	-	7,985	5,829	72,883
Additions	-	-	714	848	785	2,347
Disposals	-	-	-	-	(47)	(47)
Transfers	-	714	(714)	-	-	-
Effect of translation to presentation currency	329	8,344	-	1,232	908	10,813
Balance at 31 December 2022	2,586	65,870	-	10,065	7,475	85,996
Additions	-	-	157	99	277	533
Transfers	-	157	(157)	-	-	-
Effect of translation to presentation currency	12	305	-	51	29	397
Balance at 31 December 2022	2,598	66,332	-	10,215	7,781	86,926
Depreciation						
Balance at 1 January 2022	-	(22,925)	-	(6,103)	(4,605)	(33,633)
Depreciation for the year	-	(1,478)	-	(1,057)	(766)	(3,301)
Effect of translation to presentation currency	-	(3,460)	-	(974)	(699)	(5,133)
Balance at 31 December 2022	-	(27,863)	-	(8,134)	(6,070)	(42,067)
Depreciation for the year	-	(1,524)	-	(992)	(833)	(3,349)
Effect of translation to presentation currency	-	(96)	-	(12)	(8)	(116)
Balance at 31 December 2023	-	(29,483)	-	(9,138)	(6,911)	(45,532)
Carrying amounts						
At 1 January 2022	2,257	33,887	-	1,882	1,224	39,250
At 31 December 2022	2,586	38,007	-	1,931	1,405	43,929
At 31 December 2023	2,598	36,849	-	1,077	870	41,394

As at 31 December 2023, the carrying amount of fully depreciated property and equipment still in use by the Company amounted to USD 9,255 thousand (31 December 2022: USD 8,653 thousand).

Additions during 2022 include capitalised borrowing costs of USD 136 thousand applying a capitalisation rate of 5%. No capitalization of borrowing costs took place during 2023.

The Company's properties and equipment are pledged under the DFC loan (former OPIC). Carrying value of pledged property and equipment as at 31 December 2023 amounts USD 41,394 thousand (31 December 2022: USD 43,929 thousand). Details related to collateral are presented in Note 18.

12. Property and Equipment (Continued)

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

- Marriot hotel;
- Courtyard by Marriott hotel;
- Moxy hotel; and
- Business centers.

As at 31 December 2023 and 31 December 2022, no internal or external impairment indicators have been identified in relation to the hotel operating segment and business center operating segment.

Prepayments for non-current assets

As at 31 December 2023, prepayments for non-current assets in the amount of USD 21 thousand (31 December 2022: USD 18 thousand) relate to the prepayments made to contractors for the purposes of purchasing furniture and equipment, as well as construction materials, for finalization of renovation works of Tbilisi Courtyard by Marriott Hotel.

GMT Hotels LLC
Notes to the Financial Statements – 31 December 2023

13. Investment Property

<i>In thousands of USD</i>	Land	Buildings	Construction in progress	Total
Cost				
Balance at 1 January 2022	3,603	10,134	-	13,737
Additions	-	-	20	20
Disposals	(2,710)	-	-	(2,710)
Transfers	-	20	(20)	-
Effect of translation to presentation currency	313	1,483	-	1,796
Balance at 31 December 2022	1,206	11,637	-	12,843
Effect of translation to presentation currency	7	54	-	61
Balance at 31 December 2023	1,213	11,691	-	12,904
Depreciation				
Balance at 1 January 2022	(130)	(2,513)	-	(2,643)
Depreciation for the year	-	(304)	-	(304)
Disposals of depreciation/impairment	139	-	-	139
Effect of translation to presentation currency	(9)	(392)	-	(401)
Balance at 31 December 2022	-	(3,209)	-	(3,209)
Depreciation for the year	-	(339)	-	(339)
Effect of translation to presentation currency	-	(21)	-	(21)
Balance at 31 December 2023	-	(3,569)	-	(3,569)
Carrying amounts				
At 1 January 2022	3,473	7,621	-	11,094
At 31 December 2022	1,206	8,428	-	9,634
At 31 December 2023	1,213	8,122	-	9,335

The Company's investment property comprises GMT Plaza and GMT Plaza Moxy "A" class business centres and two real estate properties – land plots, contributed by GMT Real Estate LLC into the Company's equity in December 2014. During the 2022 the Company sold the land plot. The leases for offices in the business centres typically run for an initial period of one to five years, leases of the restaurants are for five years and are non-cancellable.

The fair value of the Company's investment properties was determined by the Management at USD 10,261 thousand (31 December 2022: USD 11,115 thousand).

The Company's investment property is pledged under the DFC loan. Carrying value of pledged investment property as at 31 December 2023 amounts USD 9,335 thousand (31 December 2022: USD 9,634 thousand). Details of collateral are disclosed in Note 18.

Where the Company is the lessor, the future lease payments receivable under operating leases were as follows:

<i>In thousands of USD</i>	31 December 2023	31 December 2022
Not later than 1 year	1,204	1,135
Later than 1 year and not later than 5 years	2,219	1,499
Later than 5 years	74	117
Total operating lease payments receivable as at 31 December	3,407	2,751

GMT Hotels LLC
Notes to the Financial Statements – 31 December 2023

14. Loans Issued

<i>In thousands of USD</i>	31 December 2023	31 December 2022
Unsecured loans to related parties	2,336	2,133
Less: allowance for impairment losses on loans issued	(2,336)	(671)
Total loans issued	-	1,462

Movement in allowance for impairment for loans issued during the reporting period was as follows:

<i>In thousands of Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
Allowance for impairment at 1 January	671	272
Recovery of allowance for impairment against loans issued	-	-
Allowance for impairment of loans issued	1,665	399
Allowance for impairment at 31 December	2,336	671

If the Company recovers the loans issued in upcoming years, the relevant gain will be recognised accordingly in the year, when the loans will be recovered.

The Company's exposure to credit and currency risks and expected credit losses related to loans given are disclosed in Note 21.

Terms and conditions of loan receivables were as follows:

	Currency	Nominal interest rate	Maturity	31 December 2023		31 December 2022	
<i>In thousands of USD</i>				Gross carrying amount	Net carrying amount	Gross carrying amount	Net carrying amount
Loans from:							
Unsecured loans to a related party	USD	10%-12%	2024	2,139	-	2,051	1,355
Unsecured loans to non-related party	GEL	12%	2024	197	-	82	107
Total issued loans				2,336	-	2,133	1,462

15. Trade and Other Receivables

<i>In thousands of USD</i>	31 December 2023	31 December 2022
Trade receivables	1,246	1,206
Allowance for trade receivables	(88)	(100)
Total financial receivables, at AC	1,158	1,106
Prepayments for current assets	184	173
Total trade and other receivables	1,342	1,279

The Company's exposure to credit and currency risks and expected credit losses related to trade and other receivables are disclosed in Note 21.

16. Cash and Cash Equivalents

<i>In thousands of USD</i>	31 December 2023	31 December 2022
Bank balances	1,182	1,537
Cash in transit	270	363
Petty cash	11	10
Total cash and cash equivalents	1,463	1,910

The Company's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in Note 21.

17. Equity

Charter capital

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

The owners of charter capital are entitled to receive dividends as declared from time to time and are entitled to the numbers of votes corresponding to the percentage of shareholding in the Company at meetings of the Company. At 31 December 2023, the Company's charter capital amounted to USD 8,686 thousand (2022: USD 8,686 thousand).

Dividends

Under the Georgian legislation, limited liability companies shall maintain distributable reserves to the extent that their total assets cover total liabilities and subscribed capital, as recorded in the financial statements prepared in accordance with IFRS Standards.

No dividends were declared or paid in 2023 and 2022.

According to the loan agreement with DFC and the Parent, dividends will not be distributed until all loans and borrowings provided by the shareholders and DFC and related interest are repaid by the maturity date of those loans and borrowings. Pursuant to the current loan agreements, the repayment of the last loan from the Parent is due in 2028, see also Note 18 and Note 24.

Additional paid-in capital

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

GMT Hotels LLC
Notes to the Financial Statements – 31 December 2023

18. Loans and Borrowings

<i>In thousands of USD</i>	31 December 2023	31 December 2022
Non-current liabilities		
Secured loans from DFC	37,004	-
Loans from the Parent	60,349	53,514
	97,353	53,514
Current liabilities		
Secured loan from DFC	150	38,271
Loan from JSC TBC Bank	900	-
Total loans and borrowings	98,403	91,785

For more information about the Company's exposure to interest rate, foreign currency and liquidity risk, see Note 21.

During 2023 the Company took the new loan from JSC TBC Bank in amount of USD 900 thousand. Loan agreement was formed as at 31 October 2023 and maturity of the loan is defined as at 31 December 2024. For terms and conditions of outstanding loan please refer the below presented table "Terms and Debt repayment Schedule".

In August 2023 the Company formed loan restructuring agreement with DFC. Per the amendment, the principal payments were rescheduled to commence from 2024 year. Also, the maturity of the loan is prolonged to 2036 year.

Terms and debt repayment schedule

Terms and conditions of outstanding loans were as follows:

<i>In thousands of USD</i>	Curren cy	Nominal interest rate	Year of maturity	31 December 2023		31 December 2022	
				Nominal amount	Carrying amount	Nominal Amount	Carrying amount
Secured loan from DFC	USD	6.8%-8.8%	2036	11,968	14,081	14,007	13,908
Secured loan from DFC	USD	6.21%-6.65%	2036	16,984	16,240	18,115	17,188
Secured loan from DFC	USD	4.39%-5.16%	2036	7,349	6,833	7,365	7,175
Loans from the Parent	USD	17.5-17.65%	2028	95,993	60,349	93,791	53,514
Loan from JSC TBC Bank	USD	2% + SOFR (6 Month)	2024	900	900	-	-
Total borrowings				133,194	98,403	133,278	91,785

Reconciliation of movements of liabilities to cash flows arising from financing activities

<i>In thousands of USD</i>	2023	2022
Balance as at 1 January	91,785	91,390
Proceeds from borrowings	1,512	-
Repayment of borrowings	-	(2,000)
Interest expense (Note 11)	8,998	8,179
Loss/(gain) on modification	1,059	(1,105)
Capitalised borrowing costs (Note 12)	-	129
Interest paid	(4,828)	(4,835)
Foreign exchange loss, net of foreign currency translation effect	(123)	27
Balance as at 31 December	98,403	91,785

18. Loans and Borrowings (Continued)

Secured loan from DFC

The DFC loan is secured by the following:

- a) A guarantee provided by Hotel Tbilisi Holding Company;
- b) A land plot located at 4 Freedom Square, Tbilisi as identified in the Survey Map issued by the Public register of Georgia dated 1 March 2002 (the "Freedom Square Land"), all related fixtures, (essential constituent parts), and related accessories whether then or in the future;
- c) A land plot located at 13 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia as it is described in the extract from the Public register of Georgia and as identified in the Survey Map issued by the Public Register of Georgia dated 1 March 2002 and all related fixtures, (essential constituent parts), and accessories whether then or in the future;
- d) The Marriott Tbilisi building that is located at 13 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia;
- e) The movable property, equipment and investment property of the Company; and
- f) The land plot located on Saarbrücken square and related building structure.

Borrowings from related parties

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

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

Loan covenants

As at 31 December 2023, the Company has outstanding balance of secured loans from DFC in the amount of USD 37,154 thousand (31 December 2022: USD 38,271 thousand). The loan agreement stipulates the following financial covenants: a ratio of indebtedness to tangible net worth, ratio of current assets to the current liabilities and the ratio of cash flow to debt service.

As of 31 December 2023 and 31 December 2022 the Company was not in compliance with covenant imposed by DFC. The Company obtained a waiver from DFC, where DFC confirmed that as of 31 December 2023 DFC had no intention to declare the loan to be immediately due and payable in full prior to its scheduled maturity. Respectively, the outstanding principal of the loans from DFC were presented as non-current liabilities as of 31 December 2023. As of 31 December 2022, the Company did not obtain a waiver from DFC, while, some financial/non-financial covenants were breached, hence the Company presented loans and borrowings from DFC as current liabilities.

According to the waiver dated 20 October 2021, DFC agreed to temporarily relieve all financial and majority of non-financial covenants as at 31 December 2021. Under this waiver, DFC has permitted the Company to use a debt service reserve account to finance the Company's working capital.

During 2022, the Company was in the process of restructuring of that loan, which was finalized during 2023, according to which principal payments were rescheduled to commence from 2024 year. The maturity of the loan is prolonged to 2036 year.

19. Trade and Other Payables

<i>In thousands of USD</i>	31 December 2023	31 December 2022
Accrued expenses	869	642
Trade payables	670	737
Taxes, other than on income	234	437
Other	33	35
Total trade and other payables	1,806	1,851

The Company's exposure to currency and liquidity risk related to trade and other payables is disclosed in Note 21.

20. Inventories

<i>In thousands of USD</i>	31 December 2023	31 December 2022
Housekeeping supplies	196	103
Repair and maintenance inventory	186	148
Food	84	117
Beverages	46	49
Tobacco	5	5
Total inventories	517	422

21. Fair Values and Risk Management

Accounting classifications and fair values

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

The Company has determined fair value of financial assets and liabilities using valuation techniques. The objective of valuation techniques is to arrive at a fair value determination that reflects the price that would be received to sell the asset or paid to transfer the liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The valuation technique used is the discounted cash flow model. Fair value of all financial assets and liabilities is calculated based on the present value of future principal and interest cash flows, discounted at market interest rates of 4.39%-8.8% as at 31 December 2023 (31 December 2022: 4.39%-8.1%).

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

<i>In thousands of USD</i>	Fair value hierarchy	Currency	31 December 2023		31 December 2022	
			Fair value	Carrying amount	Fair value	Carrying amount
Loans from the Parent	Level 3	USD	65,266	60,349	60,951	53,514
Total			65,266	60,384	60,951	53,514

21. Fair Values and Risk Management (Continued)

Financial risk management

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

- credit risk (see 21(b)(ii));
- liquidity risk (see 21(b)(iii));
- market risk (see 21(b)(iv)).

(i) Risk-management framework.

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

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

(i) Credit-risk

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

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

Bank balances

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

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

As at 31 December 2023 the Company allocated bank balances to Stage 1 for the purposes of measuring expected credit losses under IFRS 9 (31 December 2022: Stage 1). Management estimated that ECLs are immaterial at reporting dates.

Trade receivables

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

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

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

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

The Company does not have any individually significant credit exposures, except for the loans to related parties disclosed in Note 23 Geographically, most of the debtors are located in Georgia.

21. Fair Values and Risk Management (Continued)

Expected credit losses

The following table provides information about the exposure to credit risk and ECLs for trade receivables for customers as at 31 December 2023 and 2022:

<i>In thousands of USD</i>	31 December 2023		31 December 2022	
	Not credit-impaired	Total	Not credit-impaired	Total
Counterparty credit risk grade				
Low	1,246	1,246	1,206	1,206
High risk	-	-	-	-
Total gross carrying amount	1,246	1,246	1,206	1,206
Loss allowance	(88)	(88)	(100)	(100)
Total	1,158	1,158	1,106	1,106

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

Low risk - the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term are unlikely to reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations. With equivalent to external credit rating of BBB- to BB+ (S&P).

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

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

<i>In thousands of USD</i>	31 December 2023	31 December 2023
Balance at the beginning of the year	100	47
Impairment charge/(recovery) for the year	(12)	53
Balance at the end of the year	88	100

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

Loans issued

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

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

21. Fair Values and Risk Management (Continued)

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

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

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

<i>In thousands of USD</i>	2023	2022
Balance at the beginning of the year	671	272
Impairment charge for the year	1,665	399
Balance at the end of the year	2,336	671

(i) Liquidity risk

31 December 2023

<i>In thousands of USD</i>	Carrying amount	Contractual cash flows	0-6 months	6-12 months	1-2 years	2-5 years	Over 5 years
Non-derivative financial liabilities							
Secured loan from DFC	37,154	58,893	1,166	1,416	3,411	7,855	45,045
Loans from the Parent	60,349	104,074	-	-	-	-	104,074
Loan from local bank	900	900	-	900	-	-	-
Trade payables	670	670	670	-	-	-	-
Lease liability	98	109	14	14	27	54	-
Total	99,171	164,646	1,850	2,330	3,438	7,909	149,119

31 December 2022

<i>In thousands of USD</i>	Carrying amount	Contractual cash flows	0-6 months	6-12 months	1-2 years	2-5 years	Over 5 years
Non-derivative financial liabilities							
Secured loan from DFC	38,271	51,225	2,696	2,670	5,194	19,963	20,702
Loans from the Parent	53,514	102,890	-	-	-	-	102,890
Trade payables	737	737	737	-	-	-	-
Lease liability	97	109	14	14	27	54	-
Total	92,619	154,961	3,447	2,684	5,221	20,017	123,592

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

21. Fair Values and Risk Management (Continued)

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

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

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

(i) Market-risk

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

Currency risk

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

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

Exposure to currency risk

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

	USD-denominated 2023	USD-denominated 2022
<i>In thousands of USD</i>		
Cash and cash equivalents	575	981
Loans issued	-	1,355
Trade and other receivables	1,104	1,062
Trade and other payables	(107)	(97)
Loans and borrowings (non-current)	(97,353)	(53,514)
Loans and borrowings (current)	(1,050)	(38,271)
Lease liability (non-current)	(72)	(71)
Lease liability (current)	(26)	(26)
Net exposure	(96,929)	(88,581)

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

In USD	Average rate		Reporting date spot rate	
	2023	2022	31 December 2023	31 December 2022
GEL 1	0.3805	0.3430	0.3718	0.3710

21. Fair Values and Risk Management (Continued)

Sensitivity analysis

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

<i>In thousands of USD</i>	Profit or loss	
	Strengthening	Weakening
31 December 2023		
USD (10% movement)	9,693	(9,693)
31 December 2022		
USD (10% movement)	8,858	(8,858)

(i) Interest rate risk

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

Exposure to interest rate risk

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

<i>In thousands of USD</i>	Carrying Amount	
	31 December 2023	31 December 2022
Fixed rate instruments		
Cash and cash equivalents	456	478
Loans issued	-	1,462
Loans and borrowings	(98,403)	(91,785)
Lease liability	(97)	(97)
Net	(98,044)	(89,942)

Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

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

(i) Capital management

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

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

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

Taxation. The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are sometimes unclear, contradictory and subject to varying interpretation.

22 Contingencies and Commitments

A tax year remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, however under certain circumstances a tax year may remain open longer. These circumstances may create tax risks in Georgia that are more significant than in other countries with more developed taxation systems. Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these financial statements, if the authorities were successful in enforcing their interpretations, could be significant.

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

Compliance with covenants. The Company is subject to certain covenants related primarily to its borrowings. Non-compliance with such covenants may result in negative consequences for the Company including growth in the cost of borrowings and declaration of default (Note 18). As at 31 December 2023 and 31 December 2022 the Company has breached certain covenants, such as ratio of cash flows to debt service and current ratio. Refer to Note 18 for more details regarding the compliance with covenants and waiver received.

23 Balances and Transactions with Related Parties

Parties are generally considered to be related if the parties are under common control or if one party has the ability to control the other party or can exercise significant influence or joint control over the other party in making financial and operational decisions. In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship, not merely the legal form.

The outstanding balances with related parties were as follows:

<i>In thousands of USD</i>	31 December 2023	31 December 2022
Loans and borrowings:		
Parent company	(60,349)	(53,514)
Loans issued:		
Other related party*	-	769
Entities under common control	-	693
Lease receivables:		
Entities under common control	1,139	1,003
Net investment in sublease:		
Entities under common control	110	110
Lease liabilities:		
Entities under common control	(67)	(97)

Other related party represents a school, which is owned by non-commercial organization Saint George Educational Fund, which itself is co-founded by the General Director of the Company.

The income and expense items with related parties were as follows:

<i>In thousands of USD</i>	2023	2022
Interest expense on the parent company loan	(6,349)	(5,519)
Interest income on the issued loans to entity under common control	138	139
Impairment on the issued loans to other related party	(894)	(175)
Impairment on the issued loans to entity under common control	(807)	(158)
Rent income from entity under common control	1,036	821

The interest rates and maturities of loans from related parties are disclosed in Note 18.

Transactions with key management personnel. During 2023 the key management received the remuneration in the amount of USD 1,529 thousand which is included in personnel costs (2022: 1,176 thousand).

24 Events after the Reporting Period

On 11 April 2024 the management concluded amendment to the loan agreement with HTHC and secured deferral of payments (principal and interest) in respect of the outstanding loan till December 2035.

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით
მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი
აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერი

ბიკა ბერიძე

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	1
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. კომპანია და მისი საქმიანობა	5
2. კომპანიის საოპერაციო გარემო	6
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა	7
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	17
5. ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება	19
6. საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები	20
7. ამონაგები	21
8. საკუთრების ოპერირების ხარჯები	21
9. ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯები	22
10. პერსონალის ხარჯები	23
11. ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები	23
12. ძირითადი საშუალებები	24
13. საინვესტიციო ქონება	26
14. გაცემული სესხები	28
15. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	29
16. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	29
17. კაპიტალი	30
18. სესხები და ნასესხები სახსრები	31
19. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	34
20. მარაგები	34
21. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა	34
22. გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები	42
23. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	43
24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	43

სხვა ინფორმაცია - მმართველობის ანგარიშგება 2023

ჩეთიკო ბუიურაძე

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროების მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროების (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მისი ფინანსური საქმიანობის შედეგებსა და ფულად ნაკადებს, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (შსს ფასს-ები) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებს, რომელიც შედგება არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციისგან და სხვა განმარტებითი ინფორმაციისგან.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ ნაწილში.

გვჯერა, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლობი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული პროფესიონალ ბუღალტერთა საერთაშორისო ეთიკის კოდექსის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

ქეთევან ბუიშვილი

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს „მმართველობის ანგარიშგებას“ (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე ჩვენს მიერ გაცემულ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას.

ჩვენს მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ გავცნოთ მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ მმართველობის ანგარიშგება არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ, ხომ არ ტოვებს ისეთ მთავებედილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ, ჩვენს მიერ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი უზუსტობა მმართველობით ანგარიშგებაში, გვკვალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება, შეესაბამება თუ არა მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და ასახულია თუ არა მმართველობის ანგარიშგებაში „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით:

- მმართველობის ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგება, შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას; და
- მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს;

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, მცირე და საშუალო საწარმოებისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა 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 საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

ქეთევან ზედაძე

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და გამოვცეთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. 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 მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების 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 კონტროლს, 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 საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

ქეთევან ბერიშვილი

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)

ლაშა ჯანელიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-562091)

2024 წლის 28 ოქტომბერი
თბილისი, საქართველო

ქეთევან ჭეუფიჭიშვილი

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
მირითადი საშუალებები	12	41,394	43,929
საინვესტიციო ქონება	13	9,335	9,634
წმინდა ინვესტიცია ქვე-იჯარაში		110	110
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	12	21	18
სულ გრძელვადიანი აქტივები		50,860	53,691
მარაგები	20	517	422
გაცემული სესხები	14	-	1,462
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	1,342	1,279
წმინდა ინვესტიცია ქვე-იჯარაში		35	35
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	16	1,463	1,910
მოკლევადიანი აქტივები		3,357	5,108
სულ აქტივები		54,217	58,799
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		8,686	8,686
დამატებითი ანაზღაურებული კაპიტალი		60,655	60,655
ვალუტის კონვერტაციის რეზერვი		(7,132)	(7,236)
დაგროვილი ზარალი		(108,641)	(97,355)
სულ კაპიტალი	17	(46,432)	(35,250)
ვალდებულებები			
სესხები და ნასესხები სახსრები	18	97,353	53,514
იჯარის ვალდებულება		72	71
გრძელვადიანი ვალდებულებები		97,425	53,585
სესხები და ნასესხები სახსრები	18	1,050	38,271
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19	1,806	1,851
მოღებული ავანსები		342	316
იჯარის ვალდებულება		26	26
მოკლევადიანი ვალდებულებები		3,224	40,464
სულ ვალდებულებები		100,649	94,049
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		54,217	58,799

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 28 ოქტომბერს.

გიორგი თავაძე
 გენერალური დირექტორი

ჯანო ჯიქია
 ფინანსური დირექტორი

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემულია გვერდებზე 5-43, წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ბეთონ ბეიუსი

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები	7	17,022	14,712
სხვა შემოსავალი		290	72
ქონების ოპერირების ხარჯები	8	(14,815)	(13,012)
მთლიანი მოგება		2,497	1,772
ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯები	9	(4,368)	(3,008)
საოპერაციო ზარალი		(1,871)	(1,236)
ფინანსური შემოსავალი	11	582	12,110
ფინანსური ხარჯი	11	(9,997)	(7,080)
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		(11,286)	3,794
მოგების გადასახადი		-	-
წლის (ზარალი)/მოგება		(11,286)	3,794
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)		-	-
ფინანსური ინფორმაციის წარსადგენ ვალუტაში კონვერტაცია, რაც არ იქნება ხელახლა კლასიფიცირებული მოგება-ზარალში		104	(4,725)
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)		104	(4,725)
სულ წლის სრული ზარალი		(11,182)	(931)

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემულია გვერდებზე 5-43, წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ბიკორ ბეიუშვილი

შპს გი-ემ-თი სასტუმროები
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით ანაზღაურებული კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	ვალუტის კონვერტაციის რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	8,686	60,655	(101,149)	(2,511)	(34,319)
წლის მოგება	-	-	3,794	-	3,794
უცხოური ვალუტის კონვერტაციის სხვაობები	-	-	-	(4,725)	(4,725)
სულ წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)	-	-	3,794	(4,725)	(931)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	8,686	60,655	(97,355)	(7,236)	(35,250)
წლის ზარალი	-	-	(11,286)	-	(11,286)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციის სხვაობები	-	-	-	104	104
სულ წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)	-	-	(11,286)	104	(11,182)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	8,686	60,655	(108,641)	(7,132)	(46,432)

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემულია გვერდებზე 5-43, წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური
 ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ქეთევან ბუხუაძე

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
(ზარალი)/ მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		(11,286)	3,794
შესწორებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია		3,760	3,628
საინვესტიციო ქონების გასვლიდან მიღებული ზარალი	13	-	618
არაფულადი შემოსავალი საგადასახადო შეღავათისგან	8	-	(403)
გაუფასურების ზარალი ფინანსურ აქტივებზე, წმინდა	14,15	1,653	452
ფინანსური შემოსავალი	11	(582)	(12,110)
ფინანსური ხარჯები	11	9,997	7,080
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე:		3,542	3,059
ცვლილებები:			
მარაგებში		(95)	(164)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(60)	(522)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(45)	781
მიღებულ ავანსებში		26	23
ფულადი ნაკადები ოპერაციებიდან მოგების გადასახადისა და პროცენტის გადახდამდე		3,368	3,177
გადახდილი პროცენტი	18	(4,828)	(4,841)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(1,460)	(1,664)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გაცემული სესხიდან მიღებული პროცენტი		36	55
გაცემული სესხებიდან მიღებული ძირითადი თანხა		-	2
ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების შეძენა		(536)	(1,855)
საინვესტიციო ქონების გასვლიდან მიღებული შემოსულობა	13	-	2,000
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან (საქმიანობაში გამოყენებული)		(500)	202
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა სესხებიდან და წასესხები სახსრებიდან		1,512	-
წასესხები სახსრების დაფარვა	18	-	(2,000)
საიჯარო ვალდებულების დაფარვა-ძირითადი თანხა		-	(21)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან (საქმიანობაში გამოყენებული)		1,512	(2,021)
წმინდა შეძენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		(448)	(3,483)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს	16	1,910	5,418
ფულად სახსრებზე და მათ ეკვივალენტებზე უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილების გავლენა		1	(25)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	16	1,463	1,910

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემულია გვერდებზე 5-43, წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ქეთევან ბუაჩიშვილი

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა („ფასს“) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების მიხედვით 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, შპს ჯიემთი სასტუმროებისთვის (შემდგომში „კომპანია“).

კომპანია დაფუძნდა 1996 წლის 18 სექტემბერს და ის მდებარეობს საქართველოში. კომპანია შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიაა, დაფუძნებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია მთაწმინდა-კრწანისის სასამართლოს მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 203842333.

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 20% ეკუთვნის შპს ჯიემთი უძრავი ქონება (GMTRE) (კომპანიის საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო) და წილის 80%-ს ფლობს Hotel Tbilisi Holding Company („HTHC“), "მშობელი კომპანია". საბოლოო მაკონტროლებელი კომპანიაა Albecq Trust Company, რომელიც დაფუძნებულია გერმანიაში, ნორმანდიის კუნძულებზე.

კომპანიის მშობელი ან საბოლოო მშობელი კომპანია არ აწარმოებენ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც საჯაროდ ხელმისაწვდომია.

კომპანიის დაფინანსების უმეტესი ნაწილი და საკრედიტო რისკები დაკავშირებულია HTHC-სთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციები წარმოდგენილია 23-ე შენიშვნაში.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის სასტუმროებისა და ბიზნეს ცენტრების მფლობელობა. კომპანია ასევე ჩართულია სტუმართმოყვარეობის სფეროს ოპერაციების მართვაში და დამხმარე მომსახურებას უწევს ბიზნეს ცენტრებს.

კომპანია ფლობს სასტუმროებს თბილისის მარიოტი, თბილისი ქორთიარდ მარიოტი, მოქსი თბილისი (ერთობლივად „სასტუმროები“) და ჯი-ემ-თი პლაზას, „A“ კლასის ბიზნეს ცენტრს. კომპანია ასევე ფლობს ბიზნეს ცენტრს სასტუმრო მოქსი თბილისის შენობაში. სასტუმრო მოქსი თბილისი და ბიზნეს ცენტრი 2018 წლის მარტში გაიხსნა და მდებარეობს თბილისში, ზაარბრიუკენის მოედანზე, დანარჩენი სასტუმროები კი თბილისის ცენტრში. Marriott Hotels International BV კომპანიას უწევს სასტუმროების მართვის მომსახურებას სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებების საფუძველზე (ერთობლივად „სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებები“), რომელიც გაფორმებულია Marriott Hotels International BV-სა და კომპანიას შორის.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია საქართველო, თბილისი 0105, თავისუფლების მოედანი #4. კომპანიის ძირითადი საქმიანობის ადგილია თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია აშშ დოლარში ("აშშ დოლარი"), თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

ქეთევან ჯეფუშვილი

2. კომპანიის საოპერაციო გარემო

კომპანიის ძირითადი საქმიანობის ადგილია საქართველო. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. ხშირია ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში და ინტერპრეტაციებში. საქართველოს გააჩნია შედარებით სტაბილური პოლიტიკური მდგომარეობა და ლიბერალური საბაზრო ეკონომიკა, დაბალი გადასახადებითა და რეგულაციებით.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შესახებ. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან.

COVID-19. 2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ COVID-19-ის გავრცელება გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. პანდემიის გავლენის შესამცირებლად, საქართველოს ხელისუფლებამ მიიღო სათანადო ზომები და დააწესა ისეთი შეზღუდვები, როგორებიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვა და სხვა ბიზნეს შეზღუდვები. ამ ზომებმა უარყოფითი გავლენა იქონიეს ეკონომიკასა და ადგილობრივ ბიზნესებზე. 2022 და 2023 წლებში საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა პანდემიის შემდგომ აღორძინების დადებითი დინამიკა. ამ ტენდენციას ასევე მხარი დაუჭირა გლობალური ეკონომიკის აღორძინებამ და ფასების ზრდამ.

2023 წელს Covid-19-ის ყველა შეზღუდვის გაუქმების გზით, ქვეყნის მთლიანი ეკონომიკა დასტაბილურდა და ჰორეკას ინდუსტრიამ დაიწყო სტაბილურ ბიზნეს გარემოში დაბრუნება, რამაც გამოიწვია კომპანიის შემოსავლების ზრდა. თუმცა, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რჩება რისკი იმისა, რომ ხელისუფლებამ დააწესოს დამატებითი შეზღუდვები ვირუსის შესაძლო ახალ ვარიანტებზე საპასუხოდ. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ის იღებს ყველა საჭირო ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

ომი რუსეთსა და უკრაინას შორის. კომპანიას არ აქვს პირდაპირი დაქვემდებარება უკრაინასთან, რუსეთთან და ბელარუსთან. იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს სრული ზემოქმედება კომპანიაზე, რადგან არსებობს გაურკვევლობა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მასშტაბის შესახებ. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება ეკონომიკურ მდგომარეობას არსებულ გარემოში.

ხელმძღვანელობას არ აქვს შესაძლებლობა იწინასწარმეტყველოს ყველა ის მოვლენა, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, რა გავლენა შეიძლება ჰქონდეს მათ კომპანიის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ის იღებს ყველა საჭირო ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

ქეთევან ზეიზაშვილი

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის მეთოდით. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფასს-ის შესაბამისად მოითხოვს გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე მოითხოვს, რომ ხელმძღვანელობამ გამოიყენოს განსჯა კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. საკითხები, რომლებიც მოიცავს უფრო მაღალი დონის ან სირთულის განსჯას, ან, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე, განმარტებულია მე-4 შენიშვნაში.

უცხოური ვალუტის კონვერტაცია. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც კომპანია ეწევა საქმიანობას. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი (შემდგომში "ლ"). წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებები წარდგენილია აშშ დოლარში (\$), რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა, რადგანაც ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ეს ვალუტა უფრო მნიშვნელოვანია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომხმარებლებისათვის.

ოპერაციები და ნაშთები. ფინანსური მდგომარეობის ყველა პოზიციისთვის აქტივები და ვალდებულებები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თარიღით არსებული საბოლოო სავალუტო კურსით კონვერტირდება. საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი მთლიანად ანაზღაურებული კაპიტალი წარდგენილია მათი პირვანდელი ღირებულებით აშშ დოლარში. შემოსავალი და ხარჯები ყოველი წარდგენილი სრული შემოსავლის ანგარიშგებისთვის კონვერტირდება აშშ დოლარში წლიური შეწონილი საშუალო გაცვლითი კურსით თითოეული საანგარიშგებო პერიოდისთვის. შედეგად მიღებული გაცვლითი კურსების სხვაობები აღრიცხულია უცხოური ვალუტის კონვერტაციის რეზერვში. კონვერტაციის მიზნებისთვის გამოყენებული იყო შემდეგი ვალუტის გაცვლის კურსები:

კონვერტაციის მიზნებისთვის გამოყენებული იყო შემდეგი გაცვლითი კურსი:

- 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1 აშშ დოლარის გაცვლითი კურსი იყო 2.6894 ლარი (2022 წლის 31 დეკემბერი: 1 აშშ დოლარი = 2.7020 ლარი).
- 2023 წლის საშუალო გაცვლითი კურსი 1 აშშ დოლარისთვის იყო 2.6279 ლარი (2022 წელი: 1 აშშ დოლარი = 2.9156 ლარი).

ამაჟამად, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად გაცვლადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ და შესაბამისად, ლარის აშშ დოლარში ნებისმიერი კონვერტაცია არ უნდა იყოს აღქმული, როგორც იმის მტკიცებულება, რომ თანხები ლარში იყო, შეიძლება ყოფილიყო, ან მომავალში იქნება აშშ დოლარში კონვერტირებადი, განმარტებული, ან ნებისმიერი სხვა ვალუტის გაცვლის კურსით.

აშშ დოლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია მრგვალდება უახლოეს ათასამდე.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ. პირვანდელი ღირებულება მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადი მუხლების შეძენაზე. შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება ინდივიდუალური აქტივის სახით, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება კომპანიის მიერ და დანახარჯების სარწმუნოდ შეფასება. უმნიშვნელო რემონტი და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის დანახარჯები კაპიტალიზდება და შეცვლილი ნაწილი ამოიღება მოხმარებიდან.

ქეთევან ბუიშვილი

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი. თუ მსგავსი ინდიკატორი არსებობს, ხელმძღვანელობა აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებასა და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში. აქტივის გამოყენების ღირებულების ან გასვლის ხარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების დადგენისას გამოყენებულ ბუღალტრულ შეფასებაში ცვლილებების შემთხვევაში შეიძლება მოხდეს წინა წლებში ასახული გაუფასურების ზარალის დაკორექტირება. ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული შემოსულობები და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მოცემული წლის მოგებაში ან ზარალში.

სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში

შენობა-ნაგებობები	40 წელი;
ავეჯი და მოწყობილობები	5-10 წელი;
სხვა აღჭურვილობა	5-10 წელი;

აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაისინჯება და კორექტირდება, საჭიროების შემთხვევაში, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელსაც ფლობს კომპანია საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნით, ან ორივე ერთად და რომელიც არ არის დაკავებული კომპანიის მიერ. კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწებსა და შენობებს.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, ოპერაციის ხარჯების ჩათვლით და შემდგომში აისახება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით და გაუფასურების ანარჩებით, საჭიროებისამებრ. ცვეთა შენობებისთვის გამოითვლება წრფივი მეთოდით, მათი ღირებულების ნარჩენ ღირებულებებზე გადასანაწილებლად მათი სავარაუდო სასარგებლო ვადის განმავლობაში, 10-დან 40 წლამდე. მიწას ცვეთა არ ერიცხება. თუ არსებობს რაიმე მინიშნება, რომ საინვესტიციო ქონება შეიძლება გაუფასურდეს, კომპანია აფასებს ანაზღაურებად თანხას, რომელიც წარმოადგენს გამოყენების ღირებულებასა და გასვლის თანხებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებას შორის უფრო მაღალ თანხას. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებადი ღირებულებამდე წლის მოგებაში ან ზარალში დარიცხვის გზით. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანაზღაურდება, თუ მოხდა შემდგომი ცვლილება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებში.

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც სავარაუდოა, რომ საქონელთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოედინება კომპანიაში და ხარჯის სარწმუნოდ შეფასება შესაძლებელია. ყველა სხვა სარემონტო და ტექნიკური ხარჯები ხარჯად აისახება მათი გაწევისას. თუ საინვესტიციო ქონება მესაკუთრის მიერ დაკავდება, ის ხელახლა კლასიფიცირდება ძირითად საშუალებებში.

იჯარით მიღებული შემოსავალი აღირიცხება წლის მოგებაში ან ზარალში, ამონაგების ფარგლებში.

აქტივების გამოყენების უფლება. 2021 წლის განმავლობაში, კომპანიამ ქვეიჯარით გასცა რესტორნის სივრცე აბაშიძის ქუჩაზე, რომელიც მან იჯარით 2021 წელს აიღო 6-წლიანი საიჯარო ვადით. კომპანიამ მისი ქვეიჯარების კლასიფიკაცია ფინანსური იჯარის სახით მოახდინა, რადგან ქვეიჯარა ძირითადი იჯარის მთლიანი დარჩენილი პერიოდისთვის არის განკუთვნილი.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

იჯარიდან წარმოქმნილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება დღევანდელი ღირებულების საფუძველზე. აქტივების გამოყენების უფლება შეფასდება თვითღირებულებით და შედგება შემდეგისგან:

- იჯარის ვალდებულების თავდაპირველი შეფასების თანხა
- ნებისმიერი საიჯარო გადახდა, რომელიც განხორციელებულია დაწყების თარიღით ან მანამდე, შემცირებული ნებისმიერი მიღებული საიჯარო წამახალისებლებით;
- ნებისმიერი თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯი, და
- აქტივის იჯარის შეთანხმებით მოთხოვნილ მდგომარეობამდე აღდგენის ხარჯები.

აქტივების გამოყენების უფლება, საერთოდ, გაუფასურებას ექვემდებარება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადას და იჯარის ვადას შორის უმოკლესი პერიოდის განმავლობაში, წრფივი მეთოდის საფუძველზე. თუ კომპანიას გააჩნია გონივრული რწმუნება, რომ ის გამოიყენებს შესყიდვის ოფციონს, აქტივის გამოყენების უფლებას დაერიცხება ცვეთა მითითებული აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. აქტივის გამოყენების უფლების მუხლების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის საფუძველზე მათი დადგენილი მომსახურების ვადის განმავლობაში.

2021 წელს, კომპანიამ აღიარა აქტივის გამოყენების უფლება და შესაბამისი საიჯარო ვალდებულება ძირითადი იჯარიდან, რადგან ხელშეკრულება არის გრძელვადიანი და შეუქცევადი. საიჯარო ვადა განისაზღვრა სახელშეკრულებო ვადით - 6 წელი. ქვეიჯარის დაწყებისას, კომპანიამ შეწყვიტა ძირითად იჯარასთან დაკავშირებული აქტივის გამოყენების უფლების აღიარება და აღიარა წმინდა ინვესტიცია ქვეიჯარაში. 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%.

იჯარის ვალდებულებები იჯარისგან წარმოქმნილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება დღევანდელი ღირებულების საფუძველზე. იჯარის ვალდებულებები მოიცავს ჯარის წამახალისებელი გადახდების მოთხოვნებით შემცირებული იჯარის ფიქსირებული გადახდების წმინდა დღევანდელ ღირებულებას.

იჯარის გადახდები დისკონტირდება იჯარით ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. თუ ეს განაკვეთი დროულად ვერ განისაზღვრება, რაც კომპანიის იჯარებთან დაკავშირებით ხშირად ხდება, გამოიყენება კომპანიის ზღვრული სასესხო განაკვეთი, რომელიც ის განაკვეთია, რაც კომპანიას უნდა გადაეხადა იმისათვის, რათა ესესხებინა თანხები, რომლებიც აუცილებელია იმ აქტივის მოსაპოვებლად, რომელსაც გააჩნია იგივე ღირებულება, რაც აქტივის გამოყენების უფლებით, იმავე ეკონომიკურ გარემოში, იმავე პირობებით, უზრუნველყოფით და მდგომარეობით.

ზღვრული სასესხო განაკვეთის განსაზღვრად, კომპანია იყენებს საჯაროდ ხელმისაწვდომ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებს, რომელიც გავრცელებულია საქართველოს ბაზარზე. იჯარის გადახდები განაწილდება ძირ თანხასა და ფინანსურ ხარჯებს შორის. ფინანსური ხარჯები დაირიცხება მოგებაში ან ზარალში იჯარის პერიოდის განმავლობაში იმისათვის, რომ იწარმოებოდეს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი ვალდებულების ნარჩენ ნაშთზე თითოეული პერიოდისთვის.

იჯარის ხარჯების ოპტიმიზაციისთვის ხელშეკრულების პერიოდის განმავლობაში, კომპანია ხანდახან უზრუნველყოფს ნარჩენი ღირებულების გარანტიებს აღჭურვილობის იჯარასთან დაკავშირებით. კომპანია თავდაპირველად აფასებს და აღიარებს თანხებს, რომლების დაფარვაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიით, როგორც იჯარის ვალდებულების ნაწილი. ტიპიურად, მოსალოდნელი ნარჩენი ღირებულება იჯარის დაწყებისას უტოლდება გარანტირებულ თანხას ან მასზე მეტია და ამიტომ, კომპანია არ მოელის რაიმე გადახდას ამ გარანტიებით. ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, მოსალოდნელი ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება და კორექტირდება საჭიროების შემთხვევაში, რათა აისახოს არსებული ფაქტობრივი ნარჩენი ღირებულებები შესადარის აქტივებზე და სამომავლო ფასების მოლოდინები.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. არაფინანსური აქტივები ექვემდებარება გაუფასურების ტესტს, როდესაც მოვლენები ან ვითარების ცვლილება მიუთითებს, რომ შეიძლება მათი საბალანსო ღირებულება არ იყოს ანაზღაურებადი. როდესაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას (ე.ი. გამოყენების ღირებულებასა და რეალიზაციის თვითღირებულება გამოკლებულ სამართლიან ღირებულებას შორის უდიდესი), აქტივი, შესაბამისად, ჩამოიწერება.

მაშინ, როდესაც შეუძლებელია ინდივიდუალური აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების დადგენა, გაუფასურების ტესტი უტარდება აქტივის ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს (ე.ი. ყველაზე დაბალი აქტივების ჯგუფი, რომელსაც მიეკუთვნება აქტივი, რომლისთვისაც არსებობს განცალკევებით იდენტიფიცირებადი ფულადი ნაკადები). გაუფასურების დარიცხვა შესულია საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების ხაზობრივ მუხლში სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ისინი ანაზღაურებენ მოგებას, რომელიც ადრე აღიარებულ იქნა სხვა სრულ შემოსავალში.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის ნებაყოფლობითი ოპერაციისას ბაზრის მონაწილეთა შორის შეფასების თარიღისთვის მიმდინარე საბაზრო პირობებში. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიური ბაზარი. აქტიურია ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისად ხშირად და ინტენსიურად ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება, რომლებითაც ვაჭრობენ აქტიურ ბაზარზე, განისაზღვრება ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასის გავრცელებით საწარმოს ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების რაოდენობაზე. ეს ასეა მაშინაც კი, როდესაც ბაზრის ჩვეულებრივი დღიური ვაჭრობის მოცულობა საკმარისი არ არის ფლობილი რაოდენობის ასათვისებლად და ერთი გარიგებით პოზიციის გაყიდვის დაკვეთამ შეიძლება გავლენა იქონიოს კოტირებულ ფასზე.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისათვის, რომელთა საბაზრო ფასის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი, გამოიყენება შეფასების ისეთი ხერხები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელები ან მოდელები რომლებიც ეფუძნება ე.წ. „გამლილი ხელის მანძილის“ პრინციპით შესრულებული ოპერაციებს ან ინვესტიციის მიმღების ფინანსური მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულების შეფასებების გაანალიზება ხდება სამართლიანი ღირებულების შემდეგი იერარქიის გამოყენებით: (i) პირველი დონის შეფასება არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიური ბაზრების კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი), რომლის მოპოვება საწარმოს შეუძლია შეფასების თარიღისთვის; (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი ემპირიული ამოსავალი მონაცემი დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ., ფასები) ან ირიბად (მაგ., წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასება, არის შეფასება რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ ემპირიულ ამოსავალ მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

გარიგების ხარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. დამატებითია დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. გარიგების დანახარჯები მოიცავს აგენტებისთვის (მათ შორის თანამშრომლები, რომლებიც მოქმედებენ როგორც აგენტები), მრჩეველებისთვის, ბროკერებისთვის, დილერებისთვის და მარეგულირებლებისთვის გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, ასევე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. გარიგების დანახარჯები არ მოიცავს სავალ პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან მფლობელობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.

ქეთევან ჯეიუიასი

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

საწყისი აღიარების თანხას გამოკლებული ძირითადი თანხის გადახდა, დამატებული დაგროვილი პროცენტი და ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალით ("ECL"). დაგროვილი პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული გარიგების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დაგროვილი საპროცენტო შემოსავალი და დაგროვილი საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი, ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საფასურის ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი ისე, რომ მიღწეულ იქნეს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება სავარაუდო მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები (მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გარეშე) ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე, ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადაზე ან საჭიროების შემთხვევაში, უფრო ხანმოკლე პერიოდზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მცოცავ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. დისკონტირებული ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივების ("POCI") შემთხვევაში თავდაპირველი აღიარებისას უნდა განისაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, მაგალითისთვის, სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად, ის თავდაპირველი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი სახსრების საფუძველზე გამოითვლება.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება - საკრედიტო ზარალის ანარიები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის. კომპანია პერსპექტიულ საფუძველზე აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს ამორტიზებული ღირებულებით და FVOCI-ით შეფასებული სავალო ინსტრუმენტებისთვის, ისევე როგორც სავალო ვალდებულებებისა და ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებიდან წარმოქმნილი რისკებისთვის, სახელშეკრულებო აქტივების შემთხვევაში. კომპანია ყოველი საანგარიშგებო თარიღით აფასებს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს და აღიარებს წმინდა გაუფასურების ზარალს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებაში აისახება: (i) მიუკერძოებელი და ალბათობით შეწონილი თანხა, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების სპექტრის შეფასებით, (ii) ფულის დროითი ღირებულება და (iii) ყველა მიზანშეწონილი და დასაბუთებადი ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომია მეტისმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევების გაწევის გარეშე თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარსული მივლენების, არსებული მდგომარეობისა და სამომავლო ვითარების პროგნოზის შესახებ.

კომპანია იყენებს ფასს 9-ს გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის, რომელიც იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად, სავაჭრო მოთხოვნები დაჯგუფდება გადანაწილებული რისკის მახასიათებლების მიხედვით (მოთხოვნები შეიძლება დაჯგუფდეს გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის რეიტინგის, საგირავნო უზრუნველყოფის და სავაჭრო საკრედიტო დაზღვევის მიხედვით).

ხელმოწერა

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთი ეფუძნება გადახდების პროფილებს ან ბოლო 360 თვის გაყიდვებს და ამ პერიოდისთვის გამოცდილ შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები მორგებულია იმაზე, რომ ასახოს მიმდინარე და პერსპექტიული ინფორმაცია მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენენ მომხმარებლის უნარზე, მოახდინონ მოთხოვნების ანგარიშსწორება. კომპანია ახორციელებს იმ ქვეყნების მაკრო ფაქტორების ანალიზს, რომლებშიც ის ჰყიდის პროდუქციას და მომსახურებას. კომპანიის მოვალეობის ისტორიულ ქვეყანაზე დაყრდნობით, კომპანიამ დაადგინა, რომ სავალუტო გაცვლითი კურსები ყველაზე რელევანტური ფაქტორია, რომელსაც გავლენა აქვს მოთხოვნების ამოღებადობაზე და შესაბამისად მორგებულია ისტორიული ზარალის განაკვეთზე, რაც ეფუძნება მოსალოდნელ ცვლილებებს ამ ფაქტორში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულს საღარიბოში, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში და სხვა მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვემდეა.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) არსებობს სახელშეკრულებო და იმ ფულადი ნაკადის მიღებისთვის და რომელიც მხოლოდ ძირითადი და პროცენტის თანხების გადახდას ("SPPI") წარმოადგენს, და (ii) მათ მინიჭებული არა აქვთ სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასების კატეგორია ("FVTPL"). მახასიათებლებს, რომლებიც მხოლოდ კანონმდებლობით განისაზღვრება, როგორცაა მაგალითად სავალო ვალდებულებების რესტრუქტურისაგან განსხვავებით, გარკვეულ ქვეყნებში, გავლენა არა აქვს შემდგომში შეცვლილ ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებისაგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის. ნაშთები, რომელთა გადაცვლაზე ან რომელთა მეშვეობით ვალდებულებების ანგარიშსწორებაზე მინიმუმ თორმეტ თვიანი შეზღუდვა მაინც არსებობს, საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, აისახება სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები. სავაჭრო მოთხოვნები და გაცემული სესხები თავდაპირველად აღიარდება გარიგების ფასით. ისინი შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, გაუფასურების ანარიცხის გამოკლებით. სავაჭრო მოთხოვნებისა და გაცემული სესხების გაუფასურების ანარიცხი იქმნება, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულება, რომ კომპანია ვერ შეძლებს ამოიღოს ყველა გადასახდელი თანხა თავდაპირველი პირობების მიხედვით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო დავალიანების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს თავის მოვალეობებს ხელშეკრულების ფარგლებში და იგი თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, შემდეგ კი ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ნასესხები სახსრები. ნასესხები სახსრები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, გაწეული გარიგების დანახარჯების გარეშე, შემდეგ კი აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად. ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტი ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც იმ პერიოდის მოგების გადასახადის ხარჯი, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად დივიდენდების გადახდის რეალური თარიღისა. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადით იბეგრება ის ხარჯები ან სხვა გადახდები, რომელიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და წარმომადგენლობით დანახარჯები, რომლებიც აღემატება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებულ კომპანიებზე გადახდილი ავანსები და ამ კომპანიებთან განხორციელებული სხვა გარკვეული ოპერაციები ისევე, როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, რომლებიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლებით აღირიცხება მუხლში 'გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა' საოპერაციო ხარჯების ნაწილში.

გაურკვეველი საგადასახადო პოზიცია. ხელმძღვანელობა კომპანიის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციას ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, რაც განისაზღვრება ხელმძღვანელობის მიერ, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან კითხვების დასმის შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად, ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციის კორექტირება აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. წარმოებულ ღირებულებაზე დამატებული გადასახადი, დაკავშირებული გაყიდვებთან, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდილ უნდა იქნეს შემდეგი მოვლენებისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) მოთხოვნების ამოღება კლიენტებისაგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება კლიენტებისათვის. ზოგადად, გადასახდელი დღე ამოღებადია ჩასათვლელი დღე-ის საპირისპიროდ, დღე-ის ანგარიშ-ფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღე-ის ჩათვლა ნეტო საფუძველზე. გადასახდელი დღე, რომელიც დაკავშირებულია ძირითადი საშუალებების შეძენასთან გადაიდება 5 ან 10 წლით იმ საწარმოებისთვის, რომელსაც 20% ან მეტი აქვთ დღგ დაუბეგრავი ამონაგები.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

სხვა გადასახადები. 2015 წლის 7 დეკემბერს საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ 2015 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება # 407, რომლის თანახმად, გადასახადის გადამხდელთა ვალდებულებები ყველა გადასახადის მიხედვით, კორპორაციული მოგების გადასახადის ჩათვლით და გადასახადის გადამხდელის ყველა გადასახადის აღრიცხვა მოხდება კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივი წარმოდგენილი იქნა წმინდა საფუძველზე 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების ნაშთები აისახება როგორც გადახდილი ავანსი და სხვა მოთხოვნები, ან სავაჭრო და სხვა ვალდებულება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება შეწონილი საშუალოს საფუძველზე. მარაგის თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, საბაჟო გადასახადსა და სხვა აუნაზღაურებელ გადასახადებს, ტრანსპორტირებისა და დატვირთვის დანახარჯებსა და ნებისმიერ სხვა პირდაპირ მიკუთვნებად დანახარჯებს. (ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობის მოცულობის საფუძველზე). წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობისას, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილი ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

საწესდებო და ანაზღაურებული კაპიტალი. კომპანიის გაცხადებული საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განისაზღვრება კომპანიის აქციონერების მიერ. კომპანიის გაცხადებულ კაპიტალში ცვლილებები მხოლოდ აქციონერების გადაწყვეტილების საფუძველზე შეიძლება განხორციელდეს. მითითებული საწესდებო კაპიტალის გადაჭარბება / (დეფიციტი) ფაქტობრივი შენატანის ოდენობაზე აღირიცხება, როგორც ანაზღაურებული / (გადაუხდელი) კაპიტალი. აგრეთვე, კომპანიის აქციონერების მიერ შეტანილი ყველა სხვა ფულადი ან ნატურალური კაპიტალი, რომლებიც კომპანიის კაპიტალის გაზრდას ემსახურებოდა, მაგრამ ბალანსის თარიღისთვის არ აისახებოდა კომპანიის წესდებაში, აღიარებულია როგორც ანაზღაურებული კაპიტალი.

დანამშრომელთა თანამშრომელთა სარგებელი. კომპანიის თანამშრომლებისთვის გადახდილი ხელფასი, სარგო, ანაზღაურებადი შვებულება და ბიულეტენი, ბონუსები და სამედიცინო დაზღვევა დაირიცხება კომპანიის თანამშრომლების მიერ დაკავშირებული მომსახურების გაწევის წელს.

თანამშრომელთა სარგებლის მოკლევადიანი ვალდებულებები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად დაირიცხება მასთან დაკავშირებული მომსახურების მიწოდებისას. ვალდებულება აღიარდება იმ თანხისთვის, რომელიც გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსების ან მოგების განაწილების გეგმების მიხედვით, თუ კომპანიას აქვს ამჟამინდელი სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა თანამშრომლის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად, და ვალდებულების სარწმუნოდ შეფასება შესაძლებელია.

ჩეთიკა ზეიდაშვილი

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები არის გაურკვეველი ვადისა და ოდენობის არაფინანსური ვალდებულებები. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად და მოსალოდნელია, რომ ამ მოვალეობის შესასრულებლად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება და შესაძლებელია ამ მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება. ანარიცხების შეფასება ხდება ვალდებულების ანგარიშსწორებისათვის საჭირო მოსალოდნელი დანახარჯების დისკონტირებული ღირებულებით, დაბეგრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების საბაზრო შეფასებებს და ამ მოვალეობისათვის სპეციფიკურ რისკებს. დროის გასვლის გამო ანარიცხების ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯის სახით.

გადასახადები და ხარჯები, როგორცაა მაგალითად მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადები ან მარეგულირებლის საზღაური, დაფუძნებული იმ პერიოდთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე, რომელიც წინ უსწრებს გადახდის მოვალეობის წარმოქმნას, ვალდებულებების სახით აღიარდება მაშინ, როდესაც მოხდება მავალდებულებელი მოვლენა, რომელიც გადასახადის გადახდის ვალდებულებას წარმოქმნის, რაც განისაზღვრება კანონმდებლობით, რომელიც განაპირობებს მოცემული გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. თუ გადასახადი მავალდებულებელი მოვლენის მოხდენამდე გადაიხდება, იგი აღიარდება გადახდილი ავანსის სახით.

მაშინ, როდესაც კომპანია მოელის ანარიცხის ანაზღაურებას, მაგალითად სადაზღვევო ხელშეკრულების საფუძველზე, ანაზღაურება აღიარდება, როგორც ცალკეული აქტივი, მაგრამ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ანაზღაურება პრაქტიკულად სარწმუნოა.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობის შედეგად. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ოდენობა, რომელზე უფლებას კომპანია მოელის რომ ექნება, დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე კონტროლის მომხმარებლისთვის გადაცემის სანაცვლოდ, მესამე მხარეების სახელით ამოღებული თანხების გამოკლებით. ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების, დაბრუნებისა და დამატებული ღირებულების გადასახადების გარეშე.

ამონაგები აღიარდება, როდესაც კომპანია მომხმარებელს აწვდის დაპირებულ საქონელს ან მომსახურებას. როდესაც კომპანია ასრულებს ვალდებულებას, კომპანია ამონაგებად აღიარებს გარიგების ფასის თანხას.

ამონაგები ოთახებიდან. ამონაგები აღიარდება დროთა განმავლობაში მომსახურების გაწევისას. ასაღიარებელი ამონაგების ოდენობის განსაზღვრის დასრულების ეტაპი შეფასდება სასტუმროში სტუმრების განთავსების დასრულებული ღამეების რაოდენობის მიხედვით. ამონაგები აღიარდება სახელშეკრულებო საზღაურით, რომელიც ფიქსირებულია. საკრედიტო ვადებამდე ითვლება მაქსიმუმ 30 სამუშაო დღე გრძელვადიანი კლიენტებისთვის, ხოლო სხვები დაუყოვნებლივ იხდიან სასტუმროდან გასვლისას.

ამონაგები საკვებიდან და სასმელებიდან. ამონაგები აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც ხდება მომხმარებლების მიერ საქონლის მიღება. კომპანია აღიარებს ამონაგებს, როდესაც ის გადასცემს კონტროლს მომსახურების გაყიდვისთვის დროის გარკვეულ მომენტში. ამონაგები აღიარდება სახელშეკრულებო საზღაურით, რომელიც ფიქსირებულია. ზოგადად, საკვებისა და სასმელისთვის გადახდა ხორციელდება აღნიშნული საქონლის/მომსახურების მიწოდებისას. საკრედიტო ვადებამდე მიჩნეულია პერიოდი 5 სამუშაო დღემდე და მაქსიმუმ 30 სამუშაო დღე მხოლოდ კორპორაციული კლიენტებისთვის, რომლებიც ჯავშნიან საკონფერენციო დარბაზებს ბანკეტებისთვის.

ქეთევან ჭყავიშვილი

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ამონაგები სხვა მომსახურებიდან. ამონაგები აღიარდება დროთა განმავლობაში მომსახურების გაწევისას. ასაღიარებელი ამონაგების თანხის განსაზღვრის დასრულების ეტაპი შეფასდება შესრულებული მომსახურების მიხედვით, თუმცა მომსახურებების გაწევა ხდება დროის უმნიშვნელო ვადაში. ამონაგები აღიარდება სახელშეკრულებო საზღაურით, რომელიც ფიქსირებულია. საკრედიტო პირობები კორპორაციული კლიენტებისთვის განსაზღვრულია მაქსიმუმ 30 სამუშაო დღის განმავლობაში.

იჯარიდან მიღებული ამონაგები. საინვესტიციო ქონების იჯარით მიღებული ამონაგები აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის საფუძველზე, იჯარის ვადის განმავლობაში. გაცემული საიჯარო წამახალისებლები აღიარდება, როგორც მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილი, იჯარის ვადის განმავლობაში. საკრედიტო ვადები განსაზღვრულია მაქსიმუმ 30 სამუშაო დღის განმავლობაში.

დაქირავებულ თანამშრომელთა სარგებელი. კომპანიის თანამშრომლებისთვის გადახდილი ხელფასი, სარგო, ანაზღაურებადი შვებულება და ბიულეტენი, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი დაირიცხება თანამშრომლების მიერ დაკავშირებული მომსახურების გაწევის წელს.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების განხორციელებისთვის საჭიროა კომპანიის ხელმძღვანელობის დასტური, ვინც ამ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსაცემად ამტკიცებს.

ქეთევან ზეიუნაშვილი

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

კომპანია აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებების და განსჯის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად ხელმძღვანელობა იყენებს აგრეთვე განსჯას. განსჯა, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

ფუნქციონირებადი საწარმო. 2023 წელს კომპანიამ გამოაცხადა 11,514 ათასი აშშ დოლარის წმინდა ზარალი. ზემოაღნიშნული დაშვებებიდან გამომდინარე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებასთან დაკავშირებით და კომპანიას ექნება საკმარისი სახსრები თავისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად, რადგან მათი შესრულების ვადა დგება მინიმუმ 12 თვის პერიოდის განმავლობაში ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან. შესაბამისად, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ვალდებულებები მოიცავს ამერიკის შეერთებული შტატების მთავრობის განვითარების საფინანსო კორპორაციისგან („DFC“, ყოფილი OPIC) ნასესხებ სახსრებს 37,154 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით. 2023 წელს კომპანიამ DFC-სთან შეთანხმა სესხის რესტრუქტურირაცია, რომლის მიხედვითაც 2023 და 2024 წლებში გადასახდელი ძირითადი თანხის გადახდების დაწყება გადაიწია 2025 წელს. ასევე, სესხის ვადა გახანგრძლივებულია 2036 წლამდე (იხ. შენიშვნა 18).

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზები 12 თვის განმავლობაში წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების დღიდან, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ კომპანიას ექნება საკმარისი სახსრები, რათა შეასრულოს თავისი ვალდებულებები ამ პერიოდისთვის. პროგნოზებში ნავარაუდევია, რომ სასტუმროების ოპერაციები გაიზრდება.

შეთანხმება სასტუმროების მენეჯერთან. ხელმძღვანელობამ იმსჯელა იმის დასადგენად, წარმოადგენს თუ არა სასტუმროების მენეჯერთან შეთანხმება (Marriott Hotels International BV) სასტუმროების მენეჯერის მიერ მოწოდებულ მართვის მომსახურებას კომპანიის აგენტის რანგში, და არა იჯარას. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ სასტუმროს ოპერაციების საოპერაციო და ბიზნეს რისკები საბოლოოდ ეკისრება კომპანიას, რადგან კომპანიის მიერ მიღებულ შემოსავლებზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს სასტუმროების მუშაობა. ამას ამყარებს ის ფაქტიც, რომ სასტუმროების მენეჯერს არ აქვს უფლება მიიღოს სასტუმროს მიწით და შენობებით სარგებლობიდან გამომდინარე არსებითად ყველა ეკონომიკური სარგებელი.

არა-ფინანსური აქტივების გაუფასურება და ანარიცხების აღრიცხვა. ყოველ საბალანსო უწყისის თარიღზე, კომპანია აფასებს არსებობს თუ არა რაიმე მინიშნება იმაზე, კომპანიის არა-ფინანსური აქტივების ანაზღაურებადი თანხა ჩამოსცდა თუ არა საბალანსო ღირებულებას. ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ყველა შესაძლო შიდა და გარე ფაქტორები და დაასკვნა, რომ არ არსებობს გაუფასურების რაიმე მაჩვენებელი და შედეგად არ ჩატარებულა გაუფასურების ტესტი კომპანიის არაფინანსური აქტივების მიმართ.

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების საწყისი აღიარება. ჩვეულებრივი საქმიანობისას კომპანია ახორციელებს ოპერაციებს თავის დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9-ით მოითხოვება ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარება, მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. როდესაც არ არსებობს აქტიური ბაზარი მსგავსი ოპერაციებისათვის, განსჯა გამოიყენება იმის განსაზღვრისათვის, გარიგებები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით ხორციელდება თუ არასაბაზრო განაკვეთებით. განსჯა ეფუძნება არადაკავშირებულ მხარეებთან მსგავსი ტიპის ოპერაციების ფასებს და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზს. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების პირობები აღწერილია 23-ე შენიშვნაში.

ხელმოწერა

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. ხელმძღვანელობამ აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადების შეფასებისას ითვალისწინებს მათ მოსალოდნელი მოხმარებას, შეფასებულ ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და აქტივის ოპერირების ფიზიკურ გარემოს. ამ პირობების ან შეფასებების ნებისმიერი ცვლილება შეიძლება შედეგად აისახოს სამომავლო ცვეთის განაკვეთების კორექტირებებში.

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადა 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა მისი 28 ათასი აშშ დოლარით გაზრდა ან 32 ათასი აშშ დოლარით შემცირება.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება. 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. შეფასებები და განსჯა მუდმივად ფასდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც გონივრულად არის მიჩნეული გარემოებების გათვალისწინებით.

შენიშვნებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია კომპანიის ქირავნობის ხელშეკრულებებზე დაყრდნობით, კვადრატულ მეტრზე გაქირავების ფასისა და 5-წლიანი ბიზნეს გეგმის საფუძველზე. 12% დისკონტირების განაკვეთი გამოიყენება საპროექტო პერიოდში სამომავლო ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების განსაზღვრისას. მიწების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ადგილას მსგავსი ვაკანტური მიწის ნაკვეთების გამოცხადებული ფასის საფუძველზე. მნიშვნელოვანი არაემპირიული მონაცემები დაკავშირებულია მიწების მახასიათებლებში არსებულ სხვაობებთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და მოლაპარაკების შედეგად მიღწეული ფასდაკლება.

ჩიქოვა ზეიუ-ჭიუ

5. ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

შემდეგი შესწორებული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2023 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ არ მოუხდენია არსებითი გავლენა კომპანიაზე:

- ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“- (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).
- შესწორებები ფასს 17-სთვის და შესწორება ფასს 4-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- გადასვლის ოფციონი მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს - ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ბასს 1-ში და ფასს-ის პრაქტიკულ დებულება 2-ში შეტანილი ცვლილებები: სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებულ წლიურ პერიოდებზე). ბასს 1-ში შეტანილია ცვლილებები, რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ განმარტონ თავიანთი არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია და არა მათი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა. შესწორებით გათვალისწინებული იქნა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის განსაზღვრება. შესწორებით ასევე განმარტეს, რომ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია, სავარაუდოდ, არსებითი იქნება, თუ მის გარეშე, ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაეცნონ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ სხვა არსებით ინფორმაციას. შესწორებამ წარმოადგინა სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, რომლებიც, სავარაუდოდ, არსებითად ჩაითვლება საწარმოს ფინანსური ანგარიშგებისათვის. გარდა ამისა, ბასს 1-ში შესწორებით დაზუსტდა, რომ არაარსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის გამჟღავნება საჭირო არ არის. ამასთან, თუ იგი განიმარტა, ეს არ უნდა ფარავდეს არსებით ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ. ამ შესწორების მხარდასაჭერად, ფასს - ის პრაქტიკული დებულება 2, „არსებითობის განსჯის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა, რათა უზრუნველყოფილი ყოფილიყო სახელმძღვანელო მითითებები, თუ როგორ უნდა გამოყენებულიყო არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებისას.
- ბასს 8-ში შესწორებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 8-ის დამატებითმა შესწორებამ განმარტა, თუ როგორ უნდა განასხვაონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებისაგან.
- გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ერთი გარიგებიდან წარმოქმნილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან- შესწორებები ბასს 12-სთვის (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ბასს 12 „მოგების გადასახადები“ -შესწორებები: საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა - მეორე კომპონენტის სამოდელო წესები (გამოცემულია 2023 წლის 23 მაისს).

ქეთევან ჯეიუიძე

6. საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები

გამოცემულია ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის და რომლებიც კომპანიას მანამდე არ გამოუყენებია.

- შესწორებები ფასს 16-ში: იჯარა: იჯარის ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია, ბასს 1-ის შესწორებები (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს, შემდგომში შესწორდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ).
- ბასს 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს)
- ფასს 14, გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს და ძალაშია 2016 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს, ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა, ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასს-ის მიერ დადგენილი თარიღით, ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

7. ამონაგები

კომპანია ამონაგებს გამოიმუშავებს სასტუმროების ოპერირებიდან და იჯარით.

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
სტუმართმოყვარეობის ოპერაციები		
ოთახები		
საკვები და სასმელი	11,213	9,661
სხვა სასტუმრო მომსახურება	3,523	2,892
	675	649
ბიზნეს ცენტრების ოპერაციები		
მომსახურების საფასური	95	97
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	15,506	13,299
ბიზნეს ცენტრებისა და საოფისე სივრცეების ქირავნობის შემოსავალი	1,516	1,413
სულ ამონაგები	17,022	14,712

8. ქონების ოპერირების ხარჯები

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
ხელფასების და სასტუმროს ოპერირების ხარჯები	5,291	4,515
ცვეთა და ამორტიზაცია	3,760	3,628
დამატებითი ხარჯები	3,224	2,746
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	1,394	1,126
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა, ქონების გადასახადის შეღავათის გარეშე*	517	449
ქონების დაზღვევა	88	71
სხვა ხარჯები	541	477
სულ ქონების ოპერირების ხარჯები	14,815	13,012

*2022 წლის ივნისში საქართველოს პარლამენტმა მიიღო 2021 წლის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლება სტუმართმოყვარეობის სექტორში მოღვაწე ბიზნესებისთვის. 2022 წელს კომპანიამ გააუქმა ქონების გადასახადის ვალდებულება 403 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც შესულია "გადასახადებში, მოგების გადასახადის გარდა, ქონების გადასახადის შეღავათის გარეშე"

ბიზნესი

შპს გი-ემ-თი სასტუმროები
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

9. ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯები

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
გაცემული სესხის გაუფასურება		333
სახელფასო ხარჯი	1,701	1,519
კომუნალურები და კომუნიკაცია	1,692	380
კონსულტაციის საფასური*	229	201
ქირავნობის ხარჯი	197	33
დაზღვევა	65	50
წარმომადგენლობითი ხარჯები	62	31
ქველმოქმედების და სპონსორობის საფასური	42	128
მოგზაურობის ხარჯი	30	60
სხვა	59	273
	291	
სულ ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯები	4,368	3,008

(*) კონსულტაციის საფასური მოიცავს 41 ათას აშშ დოლარს (2022: 41 ათასი აშშ დოლარი) - აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა მომსახურების საფასური, როგორც ეს განსაზღვრულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

ჩეთიკაძე ზაქარიაშვილი

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

10. პერსონალის ხარჯები

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
ხელფასები და ანაზღაურება-სასტუმროები	3,468	2,814
ხელფასები და ანაზღაურება-ბიზნეს ცენტრი და სათაო ოფისი	1,692	1,519
სულ პერსონალის ხარჯები	5,160	4,333

11. ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით:		
– საბანკო დეპოზიტებზე	36	55
– გაცემულ სესხებსა და წმინდა ინვესტიციაზე ქვე-იჯარაში	113	123
სავალუტო შემოსულობა, ნეტო	433	11,932
სულ ფინანსური შემოსავალი	582	12,110

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
საპროცენტო ხარჯი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე	(9,997)	(7,080)
სულ ფინანსური ხარჯები	(9,997)	(7,080)

ჩიორბ ბეჟიშვილი

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

12. ძირითადი საშუალებები

ათასი აშშ დოლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	დაუმთავრე ბელი მშენებლობა	ავიჯი და მოწყობილ ობები	სხვა აღჭურვილ ობა	სულ
ღირებულება						
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	2,257	56,812	-	7,985	5,829	72,883
დამატებები	-	-	714	848	785	2,347
გასვლები	-	-	-	-	(47)	(47)
გადაცემები	-	714	(714)	-	-	-
წარსადგენ ვალუტაში	-	-	-	-	-	-
გადაყვანის გავლენა	329	8,344	-	1,232	908	10,813
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,586	65,870	-	10,065	7,475	85,996
დაზღვევები						
დამატებები	-	-	157	99	277	533
გადაცემები	-	157	(157)	-	-	-
წარსადგენ ვალუტაში	-	-	-	-	-	-
გადაყვანის გავლენა	12	305	-	51	29	397
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,598	66,332	-	10,215	7,781	86,926
ცვეთა						
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	-	(22,925)	-	(6,103)	(4,605)	(33,633)
წლის ცვეთა	-	(1,478)	-	(1,057)	(766)	(3,301)
წარსადგენ ვალუტაში	-	-	-	-	-	-
გადაყვანის გავლენა	-	(3,460)	-	(974)	(699)	(5,133)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(27,863)	-	(8,134)	(6,070)	(42,067)
წლის ცვეთა	-	(1,524)	-	(992)	(833)	(3,349)
წარსადგენ ვალუტაში	-	-	-	-	-	-
გადაყვანის გავლენა	-	(96)	-	(12)	(8)	(116)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	-	(29,483)	-	(9,138)	(6,911)	(45,532)
საბალანსო ღირებულებები						
2022 წლის 1 იანვარს	2,257	33,887	-	1,882	1,224	39,250
2022 წლის 31 დეკემბერს	2,586	38,007	-	1,931	1,405	43,929
2023 წლის 31 დეკემბერს	2,598	36,849	-	1,077	870	41,394

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც ჯერ კიდევ გამოიყენება კომპანიის მიერ, 9,255 ათას აშშ დოლარს შეადგენს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 8,653 ათასი აშშ დოლარი).

12 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

2022 წლის განმავლობაში განხორციელებული დამატებები მოიცავს 136 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს 5%-იანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას ადგილი არ ჰქონია 2023 წლის განმავლობაში.

კომპანიის ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია უზრუნველყოფის სახით DFC-ს სესხისთვის (ყოფილი OPIC). დაგირავებული ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის არის 41,394 ათასი აშშ დოლარი (2022 წლის 31 დეკემბერი: 43,929 ათასი აშშ დოლარი). უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული დეტალები წარმოდგენილია მე-18 შენიშვნაში.

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის კომპანია აფასებს არის თუ არა რაიმე მითითება, რომ კომპანიის აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება ჩამოსცდა მათ საბალანსო ღირებულებას. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების იდენტიფიკაციის მიზნით, ხელმძღვანელობამ განიხილა აქტივების ძირითადი კლასები მისი გამოყენების ხასიათის გათვალისწინებით და დაადგინა, რომ თითოეული ბრენდირებული სასტუმროს და ბიზნეს ცენტრის ოპერაციები წარმოადგენს ცალკეულ ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებს, რომლებიცაა:

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

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არ გამოვლენილა შიდა ან გარე გაუფასურების ინდიკატორები სასტუმროს საოპერაციო სეგმენტთან და ბიზნეს ცენტრის საოპერაციო სეგმენტთან დაკავშირებით.

გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, 21 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები (2022 წლის 31 დეკემბერი: 18 ათასი აშშ დოლარი) სასტუმრო თბილისი ქორთიარდ მარიოტის განახლების სამუშაოების დასრულებისთვის, ავეჯისა და აღჭურვილობის, ასევე სამშენებლო მასალების შესაძენად კონტრაქტორებისთვის გადახდილ ავანსებს უკავშირდება.

Handwritten signature

შპს „ჯი-ემ-თი“ სასტუმროები
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

13. საინვესტიციო ქონება

ათასი აშშ დოლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
ღირებულება				
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	3,603	10,134	-	13,737
დამატებები	-	-	20	20
გასვლები	(2,710)	-	-	(2,710)
გადაცემები	-	20	(20)	-
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის გავლენა	313	1,483	-	1,796
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,206	11,637	-	12,843
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის გავლენა	7	54	-	61
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	1,213	11,691	-	12,904
ცვეთა				
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	(130)	(2,513)	-	(2,643)
წლის ცვეთა	-	(304)	-	(304)
ცვეთა/გაუფასურების გასვლები	139	-	-	139
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის გავლენა	(9)	(392)	-	(401)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(3,209)	-	(3,209)
წლის ცვეთა	-	(339)	-	(339)
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის გავლენა	-	(21)	-	(21)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	-	(3,569)	-	(3,569)
საბალანსო ღირებულებები				
2022 წლის 1 იანვარს	3,473	7,621	-	11,094
2022 წლის 31 დეკემბერს	1,206	8,428	-	9,634
2023 წლის 31 დეკემბერს	1,213	8,122	-	9,335

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს GMT Plaza-ს და GMT Plaza Moxxy-ს, A კლასის ბიზნეს ცენტრებს, და ორ უძრავ ქონებას - მიწის ნაკვეთებს, 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 შეუქცევადი.

კომპანიის საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრა 10,261 ათასი აშშ დოლარით (2022 წლის 31 დეკემბერი: 11,115 ათასი აშშ დოლარი).

კომპანიის საინვესტიციო ქონება უზრუნველყოფის სახით დაგირავებულია DFC სესხისთვის. დაგირავებული საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის არის 9,335 ათასი აშშ დოლარი (2022 წლის 31 დეკემბერი: 9,634 ათასი აშშ დოლარი). უზრუნველყოფის შესახებ დეტალები მოცემულია მე-18 შენიშვნაში.

ქეთევან ზუიკიძე

შპს გი-ემ-თი სასტუმროები
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

13 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

მაშინ, როდესაც კომპანია არის მეიჯარე, საოპერაციო იჯარით გათვალისწინებული საიჯარო გადახდების მოთხოვნა იყო შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
არაუგვიანეს 1 წლისა		
1 წლის შემდეგ და არაუგვიანეს 5 წლისა	1,204	1,135
5 წლის შემდეგ	2,219	1,499
	74	117
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდების მოთხოვნა 31 დეკემბერს	3,407	2,751

ჩიორა დუბაშვილი

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

14. გაცემული სესხები

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარეების მიმართ	2,336	2,133
შემცირებული: გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალის ანარიცხით	(2,336)	(671)
სულ გაცემული სესხები	-	1,462

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში გაცემული სესხებისთვის გაუფასურების ანარიცხებში მოძრაობა იყო შემდეგი:

ათასი ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
გაუფასურების ანარიცხი 1 იანვარს	671	272
გაუფასურების ანარიცხის ანაზღაურება გაცემული სესხების საპირისპიროდ	-	-
გაცემული სესხების გაუფასურების ანარიცხი	1,665	399
გაუფასურების ანარიცხი 31 დეკემბერს	2,336	671

იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია აანაზღაურებს გაცემულ სესხებს მომავალ წლებში, დაკავშირებული შემოსულობა აისახება შესაბამისად იმ წელს, როდესაც მოხდება სესხის ანაზღაურება.

კომპანიის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წარმოდგენილია 21 შენიშვნაში.

სესხის მოთხოვნების ვადები და პირობები:

ათასი აშშ დოლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი	
				მთლიანი საბალანსო დირებულე ბა	წმინდა საბალანსო დირებულე ბა	მთლიანი საბალანსო დირებულე ბა	წმინდა საბალანსო დირებულე ბა
სესხები:							
არაუზრუნველყოფილი სესხი							
დაკავშირებული მხარის მიმართ	აშშ დოლარი	10%-12%	2024	2,139	-	2,051	1,355
არაუზრუნველყოფილი სესხი							
დაუკავშირებელი მხარის მიმართ	ლ	12%	2024	197	-	82	107
სულ გაცემული სესხები				2,336	-	2,133	1,462

ქეთევან ჯიუშაძე

შპს გი-ემ-თი სასტუმროები
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

15. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები		
სავაჭრო მოთხოვნების ანარიცხი	1,246	1,206
სულ ფინანსური მოთხოვნები ამორტიზებული ღირებულებით	(88)	(100)
	1,158	1,106
მოკლევადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	184	173
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,342	1,279

კომპანიის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წარმოდგენილია 21-ე შენიშვნაში.

16. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
საბანკო ნაშთები		
ფულადი სახსრები ტრანზიტში	1,182	1,537
ფულადი სახსრები ხელზე	270	363
	11	10
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1,463	1,910

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია 21-ე შენიშვნაში.

ქეთევან ჯეიუიშვილი

17. კაპიტალი

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. 2023 წლის 31 დეკემბერს, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 8,686 ათასი აშშ დოლარს (2022: 8,686 ათასი აშშ დოლარი).

დივიდენდები

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

2023 და 2022 წლებში დივიდენდები არც გამოცხადებულა და არც გადახდილა.

DFC-სთან და მშობელ კომპანიასთან დადებული სასესხო ხელშეკრულების თანახმად, დივიდენდები არ განაწილდება მანამ, სანამ DFC-ის სასარგებლოდ უზრუნველყოფილი და მშობელი კომპანიის არაუზრუნველყოფილი 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 18 და 24).

დამატებითი სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი

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

თენიზ ბერიშვილი

შპს გი-ეზ-თი სასტუმროები

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

18. სესხები და ნასესხები სახსრები

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები DFC-სგან	37,004	-
სესხები მშობელი კომპანიისგან	60,349	53,514
	97,353	53,514
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	150	38,271
სესხი სს თიბისი ბანკისგან	900	-
სულ სესხები და ნასესხები სახსრები	98,403	91,785

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდობის რისკისადმი დაქვემდებარების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 21.

2023 წელს კომპანიამ სს თიბისი ბანკისგან აიღო ახალი სესხი 900 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით. სასესხო ხელშეკრულება გაფორმდა 2023 წლის 31 ოქტომბერს და სესხის დაფარვის ვადა განისაზღვრა 2024 წლის 31 დეკემბრით. დაუფარავი სესხის პირობების შესახებ იხილეთ ქვემოთ წარმოდგენილი ცხრილი „ვადები და ვალის დაფარვის განრიგი“.

2023 წლის აგვისტოში კომპანიამ გააფორმა სესხის რესტრუქტურის ხელშეკრულება DFC-თან. ცვლილების მიხედვით, ძირითადი გადახდები გადაიგება, და დაიწყება 2024 წლიდან. ასევე, სესხის დაფარვის ვადა გაგრძელდება 2036 წლამდე.

ვადები და ვალის დაფარვის განრიგი

დაუფარავი სესხების ვადები და პირობები:

ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ს წელი	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი		
			ნომინალური თანხა	საბალანსო დირიჟება	ნომინალური თანხა	საბალანსო დირიჟება	
ათასი აშშ დოლარი							
უზრუნველყოფილი სესხები DFC-სგან	\$ 6.8%-8.8%	2036	11,968	14,081	14,007	13,908	
უზრუნველყოფილი სესხები DFC-სგან	\$ 6.21%-6.65%	2036	16,984	16,240	18,115	17,188	
უზრუნველყოფილი სესხები DFC-სგან	\$ 4.39%-5.16%	2036	7,349	6,833	7,365	7,175	
სესხები მშობელი კომპანიისგან	\$ 17.5-17.65% 2% + SOFR	2028	95,993	60,349	93,791	53,514	
სესხი სს თიბისი ბანკისგან	(6 თვე)	2024	900	900	-	-	
სულ ნასესხები სახსრები			133,194	98,403	133,278	91,785	

ქეთევან ზეიწყაშვილი

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

18 სესხები და ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
ნაშთი 1 იანვარს		
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	91,785	91,390
ნასესხები სახსრების დაფარვა	1,512	-
საპროცენტო ხარჯი (შენიშვნა 11)	-	(2,000)
მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი/(შემოსულობა)	8,998	8,179
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული კაპიტალიზებული ხარჯები (შენიშვნა 12)	1,059	(1,105)
გადახდილი პროცენტი	-	129
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი, უცხოური ვალუტის კონვერტაციის გავლენის გამოკლებით	(4,828)	(4,835)
	(123)	27
ნაშთი 31 დეკემბერს	98,403	91,785

უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან

სესხი DFC-ისგან უზრუნველყოფილია შემდეგით:

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

სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან

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

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

18 სესხები და ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

სასესხო შეთანხმებული პირობები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას აქვს დაუფარავი უზრუნველყოფილი სესხები DFC-ისგან, 37,154 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2022 წლის 31 დეკემბერი: 38,271 ათასი აშშ დოლარი). სასესხო ხელშეკრულებაში მოცემულია შემდეგი ფინანსური შეთანხმებული პირობები: დავალიანების თანაფარდობა მატერიალურ წმინდა ღირებულებასთან, მოკლევადიანი აქტივების თანაფარდობა მოკლევადიან ვალდებულებებთან და ფულადი ნაკადების თანაფარდობა სესხის მომსახურებასთან.

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არ იყო შესაბამისობაში DFC-ის მიერ დაწესებულ შეთანხმებულ პირობებთან. კომპანიამ მიიღო უფლებაზე უარის წერილი DFC-სგან, სადაც DFC-მ დაადასტურა, რომ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, DFC-ს არ ჰქონდა განზრახული გამოეცხადებინა სესხის დაუყოვნებლივ და სრულად დაფარვის მოთხოვნასესხის დაგეგმილ დაფარვის ვადამდე. შესაბამისად, DFC-სგან სესხების დაუფარავი ძირი თანხა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილი იყო გრძელვადიან ვალდებულებად. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ მიუღია უფლებაზე უარის წერილი DFC-ისგან, ხოლო ზოგიერთი ფინანსური/არაფინანსური შეთანხმებული პირობები დაირღვა. მასასადამე, კომპანიამ წარმოადგინა სესხები და ნასესხები სახსრები DFC-სგან, როგორც მოკლევადიანი ვალდებულებები.

2021 წლის 20 ოქტომბრით დათარიღებული უფლებაზე უარის წერილის მიხედვით, DFC დათანხმდა დროებით შეამსუბუქოს ყველა ფინანსური და არაფინანსური შეთანხმებული პირობების უმეტესობა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ამ უფლებაზე უარის წერილის თანახმად, DFC-მ უფლება მისცა კომპანიას გამოიყენოს სესხის მომსახურების სარეზერვო ანგარიში კომპანიის სამუშაო კაპიტალის დასაფინანსებლად.

2022 წლის განმავლობაში კომპანია ამ სესხის რესტრუქტურიზაციის პროცესში იყო, რაც დასრულდა 2023 წელს, რის მიხედვითაც ძირი თანხის გადახდა გადაიგეგმა 2024 წლიდან. სესხის დაფარვის ვადა გახანგრძლივდა 2036 წლამდე.

ქეთევან ზეყოშვილი

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები - 2023 წლის 31 დეკემბერი

19. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
დარიცხული ხარჯები	869	642
სავაჭრო ვალდებულებები	670	737
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	234	437
სხვა	33	35
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,806	1,851

სავაჭრო და სხვა გადასახდელებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდობის რისკისადმი კომპანიის დაქვემდებარება წარმოდგენილია 21-ე შენიშვნაში

20. მარაგები

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
საყოფაცხოვრებო მარაგები	196	103
სარემონტო და მოვლა-შენახვის მარაგები	186	148
საკვები	84	117
სასმელი	46	49
თამბაქო	5	5
სულ მარაგები	517	422

21. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

სააღრიცხვო კლასიფიკაციები და სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მოლოდინია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა განუსაზღვრელობების გათვალისწინებით და სუბიექტური განსჯის 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 გადაიხდებოდა ვალდებულების გადაცემისთვის შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის სტანდარტულ ოპერაციაში. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება გამოანგარიშება ხდება ძირითადი თანხის და პროცენტის სამომავლო ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების საფუძველზე, რომელიც საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება: 4.39%-8.8%, 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის (31 დეკემბერი 2022: 4.39%-8.1%).

ქეთევან ჯეფერაძე

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

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.

	სამართლიანი ღირებულების იერარქია	ვალუტა	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი	
			სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ათასი აშშ დოლარი						
სესხები მშობელი კომპანიისგან	დონე 3	\$	65,266	60,349	60,951	53,514
სულ			65,266	60,384	60,951	53,514

ფინანსური რისკის მართვა

: ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად კომპანია ექვემდებარება შემდეგ რისკებს:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ see 21(ii));
- ლიკვიდობის რისკი (იხილეთ 21(iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ 21(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

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

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკა განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების ზღვრების და კონტროლის მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და ზღვრების დაცვის მონიტორინგისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკა და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება ბაზრის პირობებისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით კომპანიის მიზანია 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 კონტრაგენტი 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 საკრედიტო რისკისადმი მაქსიმალურ დაქვემდებარებას.

ქეთევან ზეიუაშვილი

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

საბანკო ნაშთები

საბანკო ნაშთები განთავსებულია უცხოურ და ქართულ ბანკებში გრძელვადიანი ემიტენტის დეფოლტის რეიტინგით BB- ან უფრო მაღალი, Fitch-ის რეიტინგების მიხედვით.

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

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანია ანაწილებს მის საბანკო ნაშთებს პირველ ეტაპზე, ფასს 9-ის ფარგლებში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის (2022 წლის 31 დეკემბერი: ეტაპი 1). ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არ არის არსებითი საანგარიშგებო თარიღებისთვის.

სავაჭრო მოთხოვნები

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

ხელმძღვანელობამ ჩამოაყალიბა 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 მომხმარებლებისგან/კომპანიებისგან წინასწარი გადახდების მოთხოვნის გზით. შესაბამისად, კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება ფიზიკური პირების და კომპანიების მიმართ არსებული მოთხოვნებისგან.

კომპანია განსაზღვრავს გაუფასურების ანარიცხს, რომელიც წარმოადგენს მოსალოდნელი ზარალის მისეულ შეფასებას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში. აღნიშნული ანარიცხის ძირითად კომპონენტებს წარმოადგენს კონკრეტული ზარალის კომპონენტი, რომელიც უკავშირდება ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან დაქვემდებარებებს და კოლექტიური ზარალის კომპონენტი, რომელიც შეიქმნა მსგავსი აქტივების ჯგუფისთვის იმ ზარალთან მიმართებაში, რომელიც დამდგარია, თუმცა ჯერ არ არის გამოვლენილი. კოლექტიური ზარალის ანარიცხი განისაზღვრება მსგავსი ფინანსური აქტივების გადახდების სტატისტიკის წარსული მონაცემების საფუძველზე.

კომპანიას არ აქვს ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი საკრედიტო დაქვემდებარებები, გარდა 23-ე შენიშვნაში აღწერილი დაკავშირებული მხარეების სესხებისა. გეოგრაფიულად, მოვალეთა უმეტესობა მდებარეობს საქართველოში.

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

შემდეგი ცხრილი მოიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებისა და კლიენტების მიმართ არსებულ სავაჭრო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ, 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათასი აშშ დოლარი კონტრაგენტის საკრედიტო რისკის ხარისხი	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი	
	არა კრედიტ- გაუფასურებული	სულ	არა კრედიტ- გაუფასურებული	სულ
დაბალი მაღალი რისკი	1,246 -	1,246 -	1,206 -	1,206 -
სულ, მთლიანი საბალანსო ღირებულება	1,246	1,246	1,206	1,206
ზარალის ანარიცხი	(88)	(88)	(100)	(100)
სულ	1,158	1,158	1,106	1,106

ისტორიული დეფოლტის განაკვეთების საფუძველზე, კომპანიას მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნულის გარდა, არ არის აუცილებელი გაუფასურების ანარიცხის შექმნა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში, რომლებიც არ არის ვადაგადაცილებული ან 90 დღემდე ვადაგადაცილებულია.

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

მოძრაობა გაუფასურების ანარიცხში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ნაშთი წლის დასაწყისში	100	47
გაუფასურების დარიცხვა/(აღდგენა) წლის განმავლობაში	(12)	53
ნაშთი წლის ბოლოს	88	100

სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღრიცხვისთვის გამოიყენება ანარიცხების ანგარიშები, თუ კომპანია არ დარწმუნდება რომ ვერ მიიღებს მისდამი მართებულ თანხებს; ამ დროს თანხა მიიჩნევა არა ანაზღაურებადად და ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში.

ქეთევან ზეიწყაშვილი

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

გაცემული სესხები

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

ხელმძღვანელობამ შეაფასა სესხების გაუფასურება თითოეული იურიდიული პირის ინდივიდუალური მახასიათებლების მიხედვით. თითოეულ კონტრაქტს მინიჭებული აქვს დეფოლტის ალბათობა ფინანსური შედეგებისა და მომავალში განსახორციელებელი გადახდების მოლოდინების მიხედვით.

კომპანია მის საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაქვემდებარებას ანაწილებს იმ მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც ზარალის რისკის საპროგნოზო მონაცემებად არის განსაზღვრული (რაც მოიცავს, თუმცა არ შემოიფარგლება, გარე რეიტინგებს, აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, მმართველობის ანგარიშგებას და ფულადი ნაკადების პროგნოზებს, ასევე ხელმისაწვდომ პრეს ინფორმაციას კონტრაქტების შესახებ), აგრეთვე მომხმარებლის ქცევის შესახებ გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენებით. საკრედიტო რისკების დონეები განისაზღვრება რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც მიაწიშნება დეფოლტის რისკზე და შეესაბამება სააგენტოების გარე საკრედიტო რეიტინგების განსაზღვრებებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი გამოითვლება თითოეული კონტრაგენტისთვის, კონტრაქტების ვადაგადაცილების სტატუსის, გარე საკრედიტო რეიტინგის, მიმდინარე პირობების მიხედვით და კომპანიის ხედვის მიხედვით, თუ როგორი იქნება ეკონომიკური პირობები სასესხო მოთხოვნების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში და მათი დაფარვის გზები.

მომართაობა გაუფასურების ანარიცხებში გაცემულ სესხებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
ნაშთი წლის დასაწყისში		
გაუფასურების დარიცხვა წლის განმავლობაში	671 1,665	272 399
ნაშთი წლის ბოლოს	2,336	671

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

(iii) ლიკვიდობის რისკი

2023 წლის 31 დეკემბერი	საბალანსო ღირებულება	სახელმწიკრულებო ფულადი ნაკადები	0-6 თვე	6-12 თვე	1-2 წელი	2-5 წელი	5 წელზე მეტი
ათასი აშშ დოლარი							
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	37,154	58,893	1,166	1,416	3,411	7,855	45,045
სესხები მშობელი კომპანიისგან	60,349	104,074	-	-	-	-	104,074
სესხი ადგილობრივი ბანკისგან	900	900	-	900	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები	670	670	670	-	-	-	-
საიჯარო ვალდებულება	98	109	14	14	27	54	-
სულ	99,171	164,646	1,850	2,330	3,438	7,909	149,119
2022 წლის 31 დეკემბერი							
ათასი აშშ დოლარი							
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	38,271	51,225	2,696	2,670	5,194	19,963	20,702
სესხები მშობელი კომპანიისგან	53,514	102,890	-	-	-	-	102,890
სავაჭრო ვალდებულებები	737	737	737	-	-	-	-
საიჯარო ვალდებულება	97	109	14	14	27	54	-
სულ	92,619	154,961	3,447	2,684	5,221	20,017	123,592

ლიკვიდობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია სირთულეების წინაშე დადგება იმ ფინანსური ვალდებულებების შესრულებისას, რომლებიც ანგარიშსწორდება ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდების გზით. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდობის მართვასთან დაკავშირებით მოიცავს, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდობა 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 პერიოდის მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯებისა და ფინანსური ვალდებულებების შესრულებისთვის საჭირო ფულადი სახსრები. ეს გამოიწვევს პოტენციურ, ექსტრემალური ვითარებებით გამოწვეულ გავლენას, რომლის წინასწარ სარწმუნოდ განსაზღვრაც შეუძლებელია; მაგალითად სტიქიური უბედურებები.

ხელმოწერა

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

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

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ საბაზრო ფასების ისეთი ცვლილება, როგორც არის სავალუტო კურსები, საპროცენტო განაკვეთები და აქციის კურსი იმოქმედებს კომპანიის შემოსავალზე ან მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დაქვემდებარების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, უუგების ოპტიმიზაციის დროს.

სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად, რამდენადაც არსებობს შეუსაბამობა იმ ვალუტებს შორის, რომლებშიც დენომინირებულია გაყიდვები, შესყიდვები და ნასესხები სახსრები 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 რისკისადმი დაქვემდებარება

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოურ სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული- 2023	აშშ დოლარში დენომინირებული- 2022
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	575	981
გაცემული სესხები	-	1,355
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,104	1,062
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(107)	(97)
სესხები და ნასესხები სახსრები (გრძელვადიანი)	(97,353)	(53,514)
სესხები და ნასესხები სახსრები (მოკლევადიანი)	(1,050)	(38,271)
საიჯარო ვალდებულება (გრძელვადიანი)	(72)	(71)
საიჯარო ვალდებულება (მოკლევადიანი)	(26)	(26)
წმინდა დაქვემდებარება	(96,929)	(88,581)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

აშშ დოლარში	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სპოტ-კურსი	
	2023	2022	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
1 ლარი	0.3805	0.3430	0.3718	0.3710

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)**მგრძნობელობის ანალიზი**

ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება (გაუფასურება), როგორც მითითებულია ქვემოთ, 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.

ათასი აშშ დოლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	გაუფასურება
2023 წლის 31 დეკემბერი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	9,693	(9,693)
2022 წლის 31 დეკემბერი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	8,858	(8,858)

(v) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, პირველ რიგში, გავლენას ახდენს სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი ვალი) ან სამომავლო ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი ვალი) ცვლილების გზით. კომპანიას არ გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები.

საპროცენტო განაკვეთის რისკისადმი დაქვემდებარება

კომპანიის პროცენტიანი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის პროფილი იყო შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	456	478
გაცემული სესხები	-	1,462
სესხები და ნასესხები სახსრები	(98,403)	(91,785)
საიჯარო ვალდებულება	(97)	(97)
წმინდად	(98,044)	(89,942)

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.

ქეთევან ჯუღაშვილი

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

(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 სამომავლო განვითარება.

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

კომპანიის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა.

გადასახადები. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, ოფიციალური განაცხადები და სასამართლო გადაწყვეტილებები, რომლებიც ხშირად გაურკვეველია, ურთიერთსაწინააღმდეგოა და ექვემდებარება მრავალგვარ ინტერპრეტაციას.

22 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

საგადასახადო წელი ღიაა საგადასახადო ორგანოების მიერ შესამოწმებლად შემდგომი სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია აღნიშნული პერიოდი გაიზარდოს. ამ გარემოებამ შესაძლოა საქართველოში შექმნას საგადასახადო რისკები, რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მას ადეკვატური უზრუნველყოფა აქვს საგადასახადო ვალდებულებებისთვის, ახალი და ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებებისთვის. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები, შესაძლოა იყოს განსხვავებული და გავლენა წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებებზე, თუკი ორგანოები წამატებით მოიყვანენ მოქმედებაში მათ ინტერპრეტაციებს, შესაძლოა მნიშვნელოვანი იყოს.

სასამართლო დავა. საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, კომპანია ექვემდებარება სარჩელებისა და საჩივრების მიღებას. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მოცემული სარჩელებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის სამომავლო ოპერაციების შედეგებზე ან ფინანსურ მდგომარეობაზე.

შესაბამისობა შეთანხმებულ პირობებთან. კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებულ პირობებს, რომლებიც ძირითადად დაკავშირებულია მის ნასესხებ სახსრებთან. ასეთ შეთანხმებულ პირობებთან შეუსაბამობამ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის უარყოფითი შედეგები, მათ შორის ნასესხები სახსრების ღირებულების ზრდა და დეფოლტის გამოცხადება (შენიშვნა 18). 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ დარღვეული ჰქონდა გარკვეული შეთანხმებული პირობები, როგორცაა ფულადი ნაკადების თანაფარდობა სესხის მომსახურებასთან და მიმდინარე თანაფარდობა. იხილეთ შენიშვნა 18 დამატებითი დეტალებისთვის შეთანხმებულ პირობებთან და მიღებულ უფლებაზე უარის წერილთან დაკავშირებით.

თეიმურაზ ჯიუშაშვილი

23 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად მიიჩნევა, როდესაც ისინი ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს ურთიერთობის შინაარსზე და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

დაკავშირებულ მხარეებთან დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები:		
მშობელი კომპანია	(60,349)	(53,514)
გაცემული სესხები:		
სხვა დაკავშირებული მხარე*	-	769
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	-	693
საიჯარო მოთხოვნები:		
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	1,139	1,003
წმინდა ინვესტიცია ქვე-თავარაში:		
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	110	110
საიჯარო ვალდებულებები:		
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	(67)	(97)

*სხვა დაკავშირებული მხარე წარმოადგენს შპს წმინდა გიორგის სახელობის ბრიტანულ-ქართულ სკოლას, რომელიც ეკუთვნის არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირს „წმინდა გიორგის სახელობის საგანმანათლებლო ფონდი“ რომელიც, თავის მხრივ, დაარსებულია კომპანიის გენერალური დირექტორის მიერ.

დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების მუხლები იყო შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
საპროცენტო ხარჯი მშობელი კომპანიის სესხზე	(6,349)	(5,519)
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის გაცემულ სესხებზე საპროცენტო შემოსავალი	138	139
სხვა დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხების გაუფასურება	(894)	(175)
გაუფასურება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის გაცემულ სესხებზე	(807)	(158)
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან საიჯარო შემოსავალი	1,036	821

დაკავშირებული მხარეებისგან სესხების საპროცენტო განაკვეთები და დაფარვის ვადები წარმოდგენილია მე-18 შენიშვნაში.

ოპერაციები მთავარ ხელმძღვანელ პირებთან. 2023 წლის განმავლობაში მთავარმა ხელმძღვანელმა პირებმა მიიღეს ანაზღაურება 1,529 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, რაც შეყვანილია პერსონალის ხარჯებში (2022: 1,176 ათასი).

24 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2024 წლის 11 აპრილს ხელმძღვანელობამ HTHC-თან გაფორმებულ სასესხო ხელშეკრულებაში შეიტანა ცვლილება და დაუფარავ სესხთან დაკავშირებით უზრუნველყო გადახდების (ძირითადი თანხის და პროცენტის) გადავადება 2035 წლის დეკემბრამდე.

ქეთევან ჯეიუშვილი

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N241494781



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

08.11.2024 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

სალომე სალუქვაძე

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქ. #13, I სართული, კომერციული
ფართი #4, 3ა

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

577921111

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

87152627859024



ორიათას ოცდაოთხი წლის რვა ნოემბერს, მე, სალომე სალუქვაძე, ნოტარიუსი ქ. თბილისში, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქ. #13, I სართული, კომერციული ფართი #4, 3ა-ში, გამოწმებ თარჯიმნის ქეთევან ბეჟიტაშვილის, დაბ. 09.04.1979წ. პირადი #01018003510, პირადობის მოწმობა #11IB13032 /დიპლომი #AA 0067541, გაცემული ილია ჭავჭავაძის სახელობის თბილისის ენისა და კულტურის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ 2001წ./ ხელმოწერის ნამდვილობას, მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტის - შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა 2023 წლის 31 დეკემბერი, თარგმანზე. მე ნოტარიუსმა გააფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმნის სისწორეზე. მან დამიდასტურა, რომ ჯეროვნად ფლობს ინგლისურ ენას და უზრუნველყოფს თარგმნის სიზუსტეს. თარგმანი შესრულებულია ინგლისური ენიდან ქართულ ენაზე. გადახდილია საზღაური: "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერს მიღებული #507-ე დადგენილების 31.4-ე მუხლის თანახმად 147.00 ლარი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის თანახმად 26.46 ლარი და 39.1. მუხლის თანახმად ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციისათვის 5.00 ლარი. სულ გადახდილია 178.46 ლარი.

ნოტარიუსი სალომე სალუქვაძე

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: 995(32) 2 66 19 18





მმართველობითი ანგარიში
შპს „ჯი-ემ-თი სასტუმროები“

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშო წლისათვის

1. ზოგადი ინფორმაცია სუბიექტის შესახებ

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 განაზოგციელა ახალი პროექტი და გახსნა Moxy Tbilisi Hotel, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ზაარბუკენის მოედანზე. 130 ნომრიანი სასტუმრო ბუტიკის კონცეფციისაა, გათვლილია 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 კადეც 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.

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები.

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი შემდეგია:

		2023 ('000 USD)	2022 ('000 USD)
1	Revenue	17,022	14,712
2	Property operating expenses	(14,815)	(13,012)
3	Gross profit	2,497	1,772
4	Gross profit margin	14.7%	12.0%
5	Results from operating activities	(1,871)	(1,236)
6	Operating loss %	(11.0)%	(8.4)%

- i. **თანამშრომლებთან ურთიერთობა.** კომპანიას გააჩნია კარგად სტრუქტურირებული დაქირავების პოლიტიკა და მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები მიიღებიან კომპანიაში.
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 და 2023 წლის ბოლოს 377 თანამშრომელი.
- ii. **მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან ურთიერთობა.** კომპანიამ დაამყარა ძლიერი პროფესიული ურთიერთობები მომხმარებლებთან, მომხმარებელთა ზრუნვის, ერთგულებისა და ხარისხიანი მომსახურების დემონსტრირების გზით.
- iii. **საგადასახადო ორგანოებთან ურთიერთობა.** კომპანიის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. კომპანიის ბუღალტერიაში დასაქმებულნი არიან თანამშრომლები, რომლებსაც აქვთ ხანგრძლივი გამოცდილება საგადასახადო კანონმდებლობის კუთხით. ისინი რეგულარულად ესწრებიან სხვადასხვა საგადასახადო ტრენინგებს, რომლებიც ტარდება საქართველოს წამყვანი აუდიტორული კომპანიების მიერ, რათა ინფორმირებულნი იყვნენ საგადასახადო კანონმდებლობის ცვლილებებთან დაკავშირებით, რაც კომპანიის საქმიანობაზე ზემოქმედებს.

3. საკუთარი აქციების შეძენის დეტალური ინფორმაცია

2023 და 2022 წლებში კომპანიას საკუთარი აქციების შეძენა არ განუხორციელებია.

4. სუბიექტის კრედიტის, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულის ნაკადის რისკების შეფასება და მათი მართვის მექანიზმები.

ძირითადი გამოწვევები რაც კომპანიას აქვს არის ლიკვიდურობის და სავალუტო რისკები. კომპანია ყოველთვის ცდილობს ვალდებულებები დაფაროს ვადაში ზედმეტი დანაკარგების გარეშე. კომპანიას ყოველთვის აქვს საკმარისი ფულადი რესურსი რათა დააკმაყოფილოს მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯები სამი თვის განმავლობაში. ეს გამორიცხავს ისეთ ექსტრემალურ გარემოებებს, როგორიცაა სტიქიური უბედურებები, რომელთა გონივრული პროგნოზირება შეუძლებელია. ამის ნათელი მაგალითია კოვიდ 19. 2020 წლის აპრილში, საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამდე, დაიხურა სამივე სასტუმრო. დაწყებულმა პანდემიამ აზარალა ყველა სფერო, განსაკუთრებით კი სასტუმრო ინდუსტრია. კომპანიამ მაქსიმალურად მოახდინა 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 პესიმიზტური. 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 წლიდან ბაზარზე კლება იყო საუდის არაბეთის და ემირატების მხრიდან, რომლებმაც გადაინაცვლეს თურქეთსა და საბერძნეთში. თუმცა 2023 წლიდან შეინიშნება ინდური ბიზნესის ზრდა და ეს ტენდენცია 2024 წელშიც გრძელდება. ისრაელის ბაზრის შემცირება თვალსაჩინო გახდა 2023 წლის ოქტომბრიდან, როდესაც დაიწყო კონფლიქტი.

2023 ში თბილისმა უმასპინძლა უეფას 21 წლამდე გუნდებს, თუმცა ეს ერთჯერადი ვიზიტები იყო და 2024 ში აღარ განმეორდება.

რაც შეეხება პრემიუმ ტიპის ბიზნესს, კონკურენტი სასტუმროს გახსნას, რომელიც გახლავთ Paragraph Luxury collection, გაინაწილა პრემიუმ სეგმენტის სტუმრები, გამომდინარე იქიდან რომ აქვთ ბევრი მაღალი კატეგორიის ნომერი.

2024 წლის ბოლოდან გააქტიურდება ჩინეთის ბაზარი, რაც უკავშირდება მათი ავიახაზების, Airchina-ს შემოვლას საქართველოში. აღნიშნული კომპანია კვირაში სამჯერ იფრენს თბილისის მიმართულებით. ამას ემატება ბრიტანეთის ავიახაზების პირდაპირი ფრენები თბილისში.

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

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

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

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

სასტუმრო	% წილი რეალიზაციაში
Courtyard by Marriott	31%
Tbilisi Marriott	56%
Moxy Tbilisi	13%

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.

კომპანიის თავისუფალი ფულადი რესურსები მნიშვნელოვნად ხმარდება რეინვესტირებას ძირითად საშუალებებსა და საინვესტიციო ქონებაში. დივიდენდის განაწილება კომპანიიდან არასდროს მომხდარა და ახლო მომავალში არ იგეგმება.

5. კომპანიის სამომავლო განვითარების გეგმა

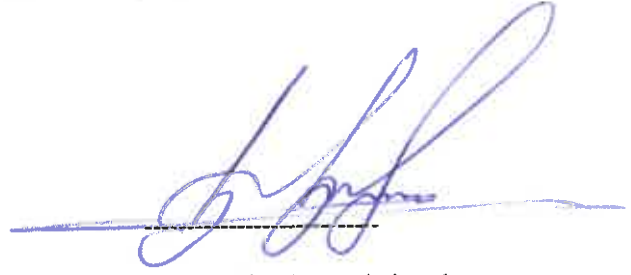
ზემოთ აღნიშნულ კვლევებზე დაყრდნობით კომპანია სახავს სამომავლო გეგმებს სასტუმროების ქსელის გაფართოვებასთან დაკავშირებით. ბიზნეს ცენტრთან მიმართებაში ხდება უძრავი ქონების ბაზრის შესწავლა და შედეგებზე დაყრდნობით სამომავლო გეგმის შემუშავება.

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

თარიღი: 28 ოქტომბერი 2024



გენერალური დირექტორი
გიორგი თავაძე



ფინანსური დირექტორი
ჯანო ჯიქია

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით
მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი
აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	1
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. კომპანია და მისი საქმიანობა	5
2. კომპანიის საოპერაციო გარემო	6
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა	7
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	17
5. ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება	19
6. საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები	20
7. ამონაგები	21
8. საკუთრების ოპერირების ხარჯები	21
9. ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯები	22
10. პერსონალის ხარჯები	23
11. ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები	23
12. ძირითადი საშუალებები	24
13. საინვესტიციო ქონება	26
14. გაცემული სესხები	28
15. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	29
16. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	29
17. კაპიტალი	30
18. სესხები და ნასესხები სახსრები	31
19. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	34
20. მარაგები	34
21. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა	34
22. გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები	42
23. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	43
24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	43

სხვა ინფორმაცია - მმართველობის ანგარიშგება 2023

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროების მფლობელებსა და ხელმძღვანელებს

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროების (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მისი ფინანსური საქმიანობის შედეგებსა და ფულად ნაკადებს, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (მსს ფასს-ები) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებს, რომელიც შედგება არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციისგან და სხვა განმარტებითი ინფორმაციისგან.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ ნაწილში.

გვჯერა, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლობა ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული პროფესიონალ ბუღალტერთა საერთაშორისო ეთიკის კოდექსის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს „მმართველობის ანგარიშგებას“ (მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და მასზე ჩვენს მიერ გაცემულ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას.

ჩვენს მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ გავცნოთ მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ მმართველობის ანგარიშგება არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ, ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ, ჩვენს მიერ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი უზუსტობა მმართველობით ანგარიშგებაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება, შეესაბამება თუ არა მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და ასახულია თუ არა მმართველობის ანგარიშგებაში „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით:

- მმართველობის ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგება, შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას; და
- მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს;

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, მცირე და საშუალო საწარმოებისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა 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 საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და გამოვცეთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. 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 მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების 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 კონტროლს, 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 საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)

ლაშა ჯანელიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-562091)

2024 წლის 28 ოქტომბერი
თბილისი, საქართველო

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	12	41,394	43,929
საინვესტიციო ქონება	13	9,335	9,634
წმინდა ინვესტიცია ქვე-იჯარაში		110	110
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	12	21	18
სულ გრძელვადიანი აქტივები		50,860	53,691
მარაგები	20	517	422
გაცემული სესხები	14	-	1,462
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	1,342	1,279
წმინდა ინვესტიცია ქვე-იჯარაში		35	35
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	16	1,463	1,910
მოკლევადიანი აქტივები		3,357	5,108
სულ აქტივები		54,217	58,799
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		8,686	8,686
დამატებით ანაზღაურებული კაპიტალი		60,655	60,655
ვალუტის კონვერტაციის რეზერვი		(7,132)	(7,236)
დაგროვილი ზარალი		(108,641)	(97,355)
სულ კაპიტალი	17	(46,432)	(35,250)
ვალდებულებები			
სესხები და ნასესხები სახსრები	18	97,353	53,514
იჯარის ვალდებულება		72	71
გრძელვადიანი ვალდებულებები		97,425	53,585
სესხები და ნასესხები სახსრები	18	1,050	38,271
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19	1,806	1,851
მიღებული ავანსები		342	316
იჯარის ვალდებულება		26	26
მოკლევადიანი ვალდებულებები		3,224	40,464
სულ ვალდებულებები		100,649	94,049
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		54,217	58,799

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა ხელმძღვანელობის სახელით 2024 წლის 28 ოქტომბერს.

გიორგი თავაძე
გენერალური დირექტორი

ჯანო ჯიქია
ფინანსური დირექტორი

შპს გი-ემ-თი სასტუმროები

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები	7	17,022	14,712
სხვა შემოსავალი		290	72
ქონების ოპერირების ხარჯები	8	(14,815)	(13,012)
მთლიანი მოგება		2,497	1,772
ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯები	9	(4,368)	(3,008)
საოპერაციო ზარალი		(1,871)	(1,236)
ფინანსური შემოსავალი	11	582	12,110
ფინანსური ხარჯი	11	(9,997)	(7,080)
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(11,286)	3,794
მოგების გადასახადი		-	-
წლის (ზარალი)/მოგება		(11,286)	3,794
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)		-	-
ფინანსური ინფორმაციის წარსადგენ ვალუტაში კონვერტაცია, რაც არ იქნება ხელახლა კლასიფიცირებული მოგება-ზარალში		104	(4,725)
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)		104	(4,725)
სულ წლის სრული ზარალი		(11,182)	(931)

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემულია გვერდებზე 5-43, წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

შპს გი-ემ-თი სასტუმროები

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

<i>ათასი აშშ დოლარი</i>	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით ანაზღაურებული კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	ვალუტის კონვერტაციის რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	8,686	60,655	(101,149)	(2,511)	(34,319)
წლის მოგება	-	-	3,794	-	3,794
უცხოური ვალუტის კონვერტაციის სხვაობები	-	-	-	(4,725)	(4,725)
სულ წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)	-	-	3,794	(4,725)	(931)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	8,686	60,655	(97,355)	(7,236)	(35,250)
წლის ზარალი	-	-	(11,286)	-	(11,286)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციის სხვაობები	-	-	-	104	104
სულ წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)	-	-	(11,286)	104	(11,182)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	8,686	60,655	(108,641)	(7,132)	(46,432)

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
(ზარალი)/ მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		(11,286)	3,794
შესწორებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია		3,760	3,628
საინვესტიციო ქონების გასვლიდან მიღებული ზარალი	13	-	618
არაფულადი შემოსავალი საგადასახადო შეღავათისგან	8	-	(403)
გაუფასურების ზარალი ფინანსურ აქტივებზე, წმინდა	14,15	1,653	452
ფინანსური შემოსავალი	11	(582)	(12,110)
ფინანსური ხარჯები	11	9,997	7,080
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე:		3,542	3,059
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		(95)	(164)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(60)	(522)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(45)	781
მიღებულ ავანსებში		26	23
ფულადი ნაკადები ოპერაციებიდან მოგების გადასახადისა და პროცენტის გადახდამდე		3,368	3,177
გადახდილი პროცენტი	18	(4,828)	(4,841)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(1,460)	(1,664)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გაცემული სესხიდან მიღებული პროცენტი		36	55
გაცემული სესხებიდან მიღებული ძირითადი თანხა		-	2
ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების შეძენა		(536)	(1,855)
საინვესტიციო ქონების გასვლიდან მიღებული შემოსულობა	13	-	2,000
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან (საქმიანობაში გამოყენებული)		(500)	202
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა სესხებიდან და ნასესხები სახსრებიდან		1,512	-
ნასესხები სახსრების დაფარვა	18	-	(2,000)
საიჯარო ვალდებულების დაფარვა-ძირითადი თანხა		-	(21)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან/(საქმიანობაში გამოყენებული)		1,512	(2,021)
წმინდა შემცირება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		(448)	(3,483)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს	16	1,910	5,418
ფულად სახსრებზე და მათ ეკვივალენტებზე უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილების გავლენა		1	(25)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	16	1,463	1,910

განმარტებითი შენიშვნები, რომლებიც მოცემულია გვერდებზე 5-43, წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა („ფას“) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების მიხედვით 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, შპს ჯიემთი სასტუმროებისთვის (შემდგომში „კომპანია“).

კომპანია დაფუძნდა 1996 წლის 18 სექტემბერს და ის მდებარეობს საქართველოში. კომპანია შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიაა, დაფუძნებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია მთაწმინდა-კრწანისის სასამართლოს მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 203842333.

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 20% ეკუთვნის შპს ჯიემთი უძრავი ქონება (GMTRE) (კომპანიის საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო) და წილის 80%-ს ფლობს Hotel Tbilisi Holding Company („HTHC“), "მშობელი კომპანია". საბოლოო მაკონტროლებელი კომპანიაა Albecq Trust Company, რომელიც დაფუძნებულია გერმანიაში, ნორმანდიის კუნძულებზე.

კომპანიის მშობელი ან საბოლოო მშობელი კომპანია არ აწარმოებენ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც საჯაროდ ხელმისაწვდომია.

კომპანიის დაფინანსების უმეტესი ნაწილი და საკრედიტო რისკები დაკავშირებულია HTHC-სთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციები წარმოდგენილია 23-ე შენიშვნაში.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის სასტუმროებისა და ბიზნეს ცენტრების მფლობელობა. კომპანია ასევე ჩართულია სტუმართმოყვარეობის სფეროს ოპერაციების მართვაში და დამხმარე მომსახურებას უწევს ბიზნეს ცენტრებს.

კომპანია ფლობს სასტუმროებს თბილისის მარიოტი, თბილისი ქორთიარდ მარიოტი, მოქსი თბილისი (ერთობლივად „სასტუმროები“) და ჯი-ემ-თი პლაზას, „A“ კლასის ბიზნეს ცენტრს. კომპანია ასევე ფლობს ბიზნეს ცენტრს სასტუმრო მოქსი თბილისის შენობაში. სასტუმრო მოქსი თბილისი და ბიზნეს ცენტრი 2018 წლის მარტში გაიხსნა და მდებარეობს თბილისში, ზაარბრიუკენის მოედანზე, დანარჩენი სასტუმროები კი თბილისის ცენტრში. Marriott Hotels International BV კომპანიას უწევს სასტუმროების მართვის მომსახურებას სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებების საფუძველზე (ერთობლივად „სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებები“), რომელიც გაფორმებულია Marriott Hotels International BV-სა და კომპანიას შორის.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია საქართველო, თბილისი 0105, თავისუფლების მოედანი #4. კომპანიის ძირითადი საქმიანობის ადგილია თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია აშშ დოლარში ("აშშ დოლარი"), თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

2. კომპანიის საოპერაციო გარემო

კომპანიის ძირითადი საქმიანობის ადგილია საქართველო. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. ხშირია ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში და ინტერპრეტაციებში. საქართველოს გააჩნია შედარებით სტაბილური პოლიტიკური მდგომარეობა და ლიბერალური საბაზრო ეკონომიკა, დაბალი გადასახადებითა და რეგულაციებით.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შესახებ. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან.

COVID-19. 2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ COVID-19-ის გავრცელება გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. პანდემიის გავლენის შესამცირებლად, საქართველოს ხელისუფლებამ მიიღო სათანადო ზომები და დააწესა ისეთი შეზღუდვები, როგორებიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვა და სხვა ბიზნეს შეზღუდვები. ამ ზომებმა უარყოფითი გავლენა იქონიეს ეკონომიკასა და ადგილობრივ ბიზნესებზე. 2022 და 2023 წლებში საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა პანდემიის შემდგომ აღორძინების დადებითი დინამიკა. ამ ტენდენციას ასევე მხარი დაუჭირა გლობალური ეკონომიკის აღორძინებამ და ფასების ზრდამ.

2023 წელს Covid-19-ის ყველა შეზღუდვის გაუქმების გზით, ქვეყნის მთლიანი ეკონომიკა დასტაბილურდა და ჰორეკას ინდუსტრიამ დაიწყო სტაბილურ ბიზნეს გარემოში დაბრუნება, რამაც გამოიწვია კომპანიის შემოსავლების ზრდა. თუმცა, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რჩება რისკი იმისა, რომ ხელისუფლებამ დააწესოს დამატებითი შეზღუდვები ვირუსის შესაძლო ახალ ვარიანტებზე საპასუხოდ. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ის იღებს ყველა საჭირო ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

ომი რუსეთსა და უკრაინას შორის. კომპანიას არ აქვს პირდაპირი დაქვემდებარება უკრაინასთან, რუსეთთან და ბელარუსთან. იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს სრული ზემოქმედება კომპანიაზე, რადგან არსებობს გაურკვევლობა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მასშტაბის შესახებ. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება ეკონომიკურ მდგომარეობას არსებულ გარემოში.

ხელმძღვანელობას არ აქვს შესაძლებლობა იწინასწარმეტყველოს ყველა ის მოვლენა, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, რა გავლენა შეიძლება ჰქონდეს მათ კომპანიის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ის იღებს ყველა საჭირო ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის მეთოდით. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფასს-ის შესაბამისად მოითხოვს გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე მოითხოვს, რომ ხელმძღვანელობამ გამოიყენოს განსჯა კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. საკითხები, რომლებიც მოიცავს უფრო მაღალი დონის ან სირთულის განსჯას, ან, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე, განმარტებულია მე-4 შენიშვნაში.

უცხოური ვალუტის კონვერტაცია. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც კომპანია ეწევა საქმიანობას. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი (შემდგომში "ლ"). წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებები წარდგენილია აშშ დოლარში (\$), რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა, რადგანაც ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ეს ვალუტა უფრო მნიშვნელოვანია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომხმარებლებისათვის.

ოპერაციები და ნაშთები. ფინანსური მდგომარეობის ყველა პოზიციისთვის აქტივები და ვალდებულებები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თარიღით არსებული საბოლოო სავალუტო კურსით კონვერტირდება. საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი მთლიანად ანაზღაურებული კაპიტალი წარდგენილია მათი პირვანდელი ღირებულებით აშშ დოლარში. შემოსავალი და ხარჯები ყოველი წარდგენილი სრული შემოსავლის ანგარიშგებისთვის კონვერტირდება აშშ დოლარში წლიური შეწონილი საშუალო გაცვლითი კურსით თითოეული საანგარიშგებო პერიოდისთვის. შედეგად მიღებული გაცვლითი კურსების სხვაობები აღრიცხულია უცხოური ვალუტის კონვერტაციის რეზერვში. კონვერტაციის მიზნებისთვის გამოყენებული იყო შემდეგი ვალუტის გაცვლის კურსები:

კონვერტაციის მიზნებისთვის გამოყენებული იყო შემდეგი გაცვლითი კურსი:

- 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1 აშშ დოლარის გაცვლითი კურსი იყო 2.6894 ლარი (2022 წლის 31 დეკემბერი: 1 აშშ დოლარი = 2.7020 ლარი).
- 2023 წლის საშუალო გაცვლითი კურსი 1 აშშ დოლარისთვის იყო 2.6279 ლარი (2022 წელი: 1 აშშ დოლარი = 2.9156 ლარი).

ამაჟამად, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად გაცვლადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ და შესაბამისად, ლარის აშშ დოლარში ნებისმიერი კონვერტაცია არ უნდა იყოს აღქმული, როგორც იმის მტკიცებულება, რომ თანხები ლარში იყო, შეიძლება ყოფილიყო, ან მომავალში იქნება აშშ დოლარში კონვერტირებადი, განმარტებული, ან ნებისმიერი სხვა ვალუტის გაცვლის კურსით.

აშშ დოლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია მრგვალდება უახლოეს ათასამდე.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ. პირვანდელი ღირებულება მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადია მუხლების შეძენაზე. შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება ინდივიდუალური აქტივის სახით, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება კომპანიის მიერ და დანახარჯების სარწმუნოდ შეფასება. უმნიშვნელო რემონტი და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის დანახარჯები კაპიტალიზდება და შეცვლილი ნაწილი ამოიღება მოხმარებიდან.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი. თუ მსგავსი ინდიკატორი არსებობს, ხელმძღვანელობა აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებასა და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში. აქტივის გამოყენების ღირებულების ან გასვლის ხარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების დადგენისას გამოყენებულ ბუღალტრულ შეფასებაში ცვლილებების შემთხვევაში შეიძლება მოხდეს წინა წლებში ასახული გაუფასურების ზარალის დაკორექტირება. ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული შემოსულობები და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მოცემული წლის მოგებაში ან ზარალში.

სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში

შენობა-ნაგებობები	40 წელი;
ავეჯი და მოწყობილობები	5-10 წელი;
სხვა აღჭურვილობა	5-10 წელი;

აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაისინჯება და კორექტირდება, საჭიროების შემთხვევაში, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელსაც ფლობს კომპანია საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნით, ან ორივე ერთად და რომელიც არ არის დაკავებული კომპანიის მიერ. კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწებსა და შენობებს.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, ოპერაციის ხარჯების ჩათვლით და შემდგომში აისახება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით და გაუფასურების ანარეცხით, საჭიროებისამებრ. ცვეთა შენობებისთვის გამოითვლება წრფივი მეთოდით, მათი ღირებულების ნარჩენ ღირებულებებზე გადასანაწილებლად მათი სავარაუდო სასარგებლო ვადის განმავლობაში, 10-დან 40 წლამდე. მიწას ცვეთა არ ერიცხება. თუ არსებობს რაიმე მინიშნება, რომ საინვესტიციო ქონება შეიძლება გაუფასურდეს, კომპანია აფასებს ანაზღაურებად თანხას, რომელიც წარმოადგენს გამოყენების ღირებულებასა და გასვლის თანხებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებას შორის უფრო მაღალ თანხას. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებადი ღირებულებამდე წლის მოგებაში ან ზარალში დარიცხვის გზით. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანაზღაურდება, თუ მოხდა შემდგომი ცვლილება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებში.

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც სავარაუდოა, რომ საქონელთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოედინება კომპანიაში და ხარჯის სარწმუნოდ შეფასება შესაძლებელია. ყველა სხვა სარემონტო და ტექნიკური ხარჯები ხარჯად აისახება მათი გაწევისას. თუ საინვესტიციო ქონება მესაკუთრის მიერ დაკავდება, ის ხელახლა კლასიფიცირდება ძირითად საშუალებებში.

იჯარით მიღებული შემოსავალი აღირიცხება წლის მოგებაში ან ზარალში, ამონაგების ფარგლებში.

აქტივების გამოყენების უფლება. 2021 წლის განმავლობაში, კომპანიამ ქვეიჯარით გასცა რესტორნის სივრცე აბაშიძის ქუჩაზე, რომელიც მან იჯარით 2021 წელს აიღო 6-წლიანი საიჯარო ვადით. კომპანიამ მისი ქვეიჯარების კლასიფიკაცია ფინანსური იჯარის სახით მოახდინა, რადგან ქვეიჯარა ძირითადი იჯარის მთლიანი დარჩენილი პერიოდისთვის არის განკუთვნილი.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

იჯარიდან წარმოქმნილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება დღევანდელი ღირებულების საფუძველზე. აქტივების გამოყენების უფლება შეფასდება თვითღირებულებით და შედგება შემდეგისგან:

- იჯარის ვალდებულების თავდაპირველი შეფასების თანხა
- ნებისმიერი საიჯარო გადახდა, რომელიც განხორციელებულია დაწყების თარიღით ან მანამდე, შემცირებული ნებისმიერი მიღებული საიჯარო წამახალისებლებით;
- ნებისმიერი თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯი, და
- აქტივის იჯარის შეთანხმებით მოთხოვნილ მდგომარეობამდე აღდგენის ხარჯები.

აქტივების გამოყენების უფლება, საერთოდ, გაუფასურებას ექვემდებარება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადას და იჯარის ვადას შორის უმოკლესი პერიოდის განმავლობაში, წრფივი მეთოდის საფუძველზე. თუ კომპანიას გააჩნია გონივრული რწმუნება, რომ ის გამოიყენებს შესყიდვის ოფციონს, აქტივის გამოყენების უფლებას დაერიცხება ცვეთა მითითებული აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. აქტივის გამოყენების უფლების მუხლების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის საფუძველზე მათი დადგენილი მომსახურების ვადის განმავლობაში.

2021 წელს, კომპანიამ აღიარა აქტივის გამოყენების უფლება და შესაბამისი საიჯარო ვალდებულება ძირითადი იჯარიდან, რადგან ხელშეკრულება არის გრძელვადიანი და შეუქცევადი. საიჯარო ვადა განისაზღვრა სახელშეკრულებო ვადით - 6 წელი. ქვეიჯარის დაწყებისას, კომპანიამ შეწყვიტა ძირითად იჯარასთან დაკავშირებული აქტივის გამოყენების უფლების აღიარება და აღიარა წმინდა ინვესტიცია ქვეიჯარაში. 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%.

იჯარის ვალდებულებები იჯარისგან წარმოქმნილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება დღევანდელი ღირებულების საფუძველზე. იჯარის ვალდებულებები მოიცავს ჯარის წამახალისებელი გადახდების მოთხოვნებით შემცირებული იჯარის ფიქსირებული გადახდების წმინდა დღევანდელ ღირებულებას.

იჯარის გადახდები დისკონტირდება იჯარით ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. თუ ეს განაკვეთი დროულად ვერ განისაზღვრება, რაც კომპანიის იჯარებთან დაკავშირებით ხშირად ხდება, გამოიყენება კომპანიის ზღვრული სასესხო განაკვეთი, რომელიც ის განაკვეთია, რაც კომპანიას უნდა გადაეხადა იმისათვის, რათა ესესხებინა თანხები, რომლებიც აუცილებელია იმ აქტივის მოსაპოვებლად, რომელსაც გააჩნია იგივე ღირებულება, რაც აქტივის გამოყენების უფლებით, იმავე ეკონომიკურ გარემოში, იმავე პირობებით, უზრუნველყოფით და მდგომარეობით.

ზღვრული სასესხო განაკვეთის განსასაზღვრად, კომპანია იყენებს საჯაროდ ხელმისაწვდომ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებს, რომელიც გავრცელებულია საქართველოს ბაზარზე. იჯარის გადახდები განაწილდება ძირ თანხასა და ფინანსურ ხარჯებს შორის. ფინანსური ხარჯები დაირიცხება მოგებაში ან ზარალში იჯარის პერიოდის განმავლობაში იმისათვის, რომ იწარმოებოდეს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი ვალდებულების ნარჩენ ნაშთზე თითოეული პერიოდისთვის.

იჯარის ხარჯების ოპტიმიზაციისთვის ხელშეკრულების პერიოდის განმავლობაში, კომპანია ხანდახან უზრუნველყოფს ნარჩენი ღირებულების გარანტიებს აღჭურვილობის იჯარასთან დაკავშირებით. კომპანია თავდაპირველად აფასებს და აღიარებს თანხებს, რომლების დაფარვაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიით, როგორც იჯარის ვალდებულების ნაწილი. ტიპიურად, მოსალოდნელი ნარჩენი ღირებულება იჯარის დაწყებისას უტოლდება გარანტირებულ თანხას ან მასზე მეტია და ამიტომ, კომპანია არ მოელის რაიმე გადახდას ამ გარანტიებით. ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, მოსალოდნელი ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება და კორექტირდება საჭიროების შემთხვევაში, რათა აისახოს არსებული ფაქტობრივი ნარჩენი ღირებულებები შესადარის აქტივებზე და სამომავლო ფასების მოლოდინები.

3 არსებითი საადრიცხო პოლიტიკა (გაგრძელება)

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. არაფინანსური აქტივები ექვემდებარება გაუფასურების ტესტს, როდესაც მოვლენები ან ვითარების ცვლილება მიუთითებს, რომ შეიძლება მათი საბალანსო ღირებულება არ იყოს ანაზღაურებადი. როდესაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას (ე.ი. გამოყენების ღირებულებასა და რეალიზაციის თვითღირებულება გამოკლებულ სამართლიან ღირებულებას შორის უდიდესი), აქტივი, შესაბამისად, ჩამოიწერება.

მაშინ, როდესაც შეუძლებელია ინდივიდუალური აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების დადგენა, გაუფასურების ტესტი უტარდება აქტივის ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს (ე.ი. ყველაზე დაბალი აქტივების ჯგუფი, რომელსაც მიეკუთვნება აქტივი, რომლისთვისაც არსებობს განცალკევებით იდენტიფიცირებადი ფულადი ნაკადები). გაუფასურების დარიცხვა შესულია საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების ხაზობრივ მუხლში სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ისინი ანაზღაურებენ მოგებას, რომელიც ადრე აღიარებულ იქნა სხვა სრულ შემოსავალში.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის ნებაყოფლობითი ოპერაციისას ბაზრის მონაწილეთა შორის შეფასების თარიღისთვის მიმდინარე საბაზრო პირობებში. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიური ბაზარი. აქტიურია ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისად ხშირად და ინტენსიურად ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება, რომლებითაც ვაჭრობენ აქტიურ ბაზარზე, განისაზღვრება ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასის გავრცელებით საწარმოს ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების რაოდენობაზე. ეს ასეა მაშინაც კი, როდესაც ბაზრის ჩვეულებრივი დღიური ვაჭრობის მოცულობა საკმარისი არ არის ფლობილი რაოდენობის ასათვისებლად და ერთი გარიგებით პოზიციის გაყიდვის დაკვეთამ შეიძლება გავლენა იქონიოს კოტირებულ ფასზე.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისათვის, რომელთა საბაზრო ფასის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი, გამოიყენება შეფასების ისეთი ხერხები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელი ან მოდელი რომლებიც ეფუძნება ე.წ. „გაშლილი ხელის მანძილის“ პრინციპით შესრულებული ოპერაციებს ან ინვესტიციის მიმდების ფინანსური მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულების შეფასებების გაანალიზება ხდება სამართლიანი ღირებულების შემდეგი იერარქიის გამოყენებით: (i) პირველი დონის შეფასება არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიური ბაზრების კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი), რომლის მოპოვება საწარმოს შეუძლია შეფასების თარიღისთვის; (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი ემპირიული ამოსავალი მონაცემი დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ., ფასები) ან ირიბად (მაგ., წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასება, არის შეფასება რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ ემპირიულ ამოსავალ მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

გარიგების ხარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. დამატებითია დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. გარიგების დანახარჯები მოიცავს აგენტებისთვის (მათ შორის თანამშრომლები, რომლებიც მოქმედებენ როგორც აგენტები), მრჩეველებისთვის, ბროკერებისთვის, დილერებისთვის და მარეგულირებლებისთვის გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, ასევე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. გარიგების დანახარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან მფლობელობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

საწყისი აღიარების თანხას გამოკლებული ძირითადი თანხის გადახდა, დამატებული დაგროვილი პროცენტი და ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალით ("ECL"). დაგროვილი პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული გარიგების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დაგროვილი საპროცენტო შემოსავალი და დაგროვილი საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი, ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საფასურის ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი ისე, რომ მიღწეულ იქნეს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება საკრედიტო მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები (მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გარეშე) ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე, ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადაზე ან საჭიროების შემთხვევაში, უფრო ხანმოკლე პერიოდზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მცოცავ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. დისკონტირებული ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივების ("POCI") შემთხვევაში თავდაპირველი აღიარებისას უნდა განისაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, მაგალითისთვის, სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად, ის თავდაპირველი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი სახსრების საფუძველზე გამოითვლება.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის. კომპანია პერსპექტიულ საფუძველზე აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს ამორტიზებული ღირებულებით და FVOCI-ით შეფასებული სავალო ინსტრუმენტებისთვის, ისევე როგორც სავალო ვალდებულებებისა და ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებიდან წარმოქმნილი რისკებისთვის, სახელშეკრულებო აქტივების შემთხვევაში. კომპანია ყოველი საანგარიშგებო თარიღით აფასებს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს და აღიარებს წმინდა გაუფასურების ზარალს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებაში აისახება: (i) მიუკერძოებელი და ალბათობით შეწონილი თანხა, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების სპექტრის შეფასებით, (ii) ფულის დროითი ღირებულება და (iii) ყველა მიზანშეწონილი და დასაბუთებადი ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომია მეტისმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარსული მოვლენების, არსებული მდგომარეობისა და სამომავლო ვითარების პროგნოზის შესახებ. .

კომპანია იყენებს ფასს 9-ს გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის, რომელიც იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად, სავაჭრო მოთხოვნები დაჯგუფდება გადანაწილებული რისკის მახასიათებლების მიხედვით (მოთხოვნები შეიძლება დაჯგუფდეს გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის რეიტინგის, საგირავნო უზრუნველყოფის და სავაჭრო საკრედიტო დაზღვევის მიხედვით).

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთი ეფუძნება გადახდების პროფილებს ან ბოლო 360 თვის გაყიდვებს და ამ პერიოდისთვის გამოცდილ შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები მორგებულია იმაზე, რომ ასახოს მიმდინარე და პერსპექტიული ინფორმაცია მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენენ მომხმარებლის უნარზე, მოახდინონ მოთხოვნების ანგარიშსწორება. კომპანია ახორციელებს იმ ქვეყნების მაკრო ფაქტორების ანალიზს, რომლებშიც ის ჰყიდის პროდუქციას და მომსახურებას. კომპანიის მოვალეობის ისტორიულ ქვეყანაზე დაყრდნობით, კომპანიამ დაადგინა, რომ სავალუტო გაცვლითი კურსები ყველაზე რელევანტური ფაქტორია, რომელსაც გავლენა აქვს მოთხოვნების ამოღებადობაზე და შესაბამისად მორგებულია ისტორიული ზარალის განაკვეთზე, რაც ეფუძნება მოსალოდნელ ცვლილებებს ამ ფაქტორში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში და სხვა მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვემდეა.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) არსებობს სახელშეკრულებო და იმ ფულადი ნაკადის მიღებისთვის და რომელიც მხოლოდ ძირითადი და პროცენტის თანხების გადახდას ("SPPI") წარმოადგენს, და (ii) მათ მინიჭებული არა აქვთ სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებულის კატეგორია ("FVTPL"). მახასიათებლებს, რომლებიც მხოლოდ კანონმდებლობით განისაზღვრება, როგორიცაა მაგალითად სავალო ვალდებულებების რესტრუქტურისაგან განსხვავებული გარკვეულ ქვეყნებში, გავლენა არა აქვს შემდგომში შეცვლილ მხოლოდ ძირითადი და პროცენტის თანხების გადახდაზე. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებისაგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის. ნაშთები, რომელთა გადაცვლაზე ან რომელთა მეშვეობით ვალდებულების ანგარიშსწორებაზე მინიმუმ თორმეტ თვიანი შეზღუდვა მაინც არსებობს, საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, აისახება სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები. სავაჭრო მოთხოვნები და გაცემული სესხები თავდაპირველად აღიარდება გარიგების ფასით. ისინი შემდგომში ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, გაუფასურების ანარიცხის გამოკლებით. სავაჭრო მოთხოვნებისა და გაცემული სესხების გაუფასურების ანარიცხი იქმნება, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულება, რომ კომპანია ვერ შეძლებს ამოიღოს ყველა გადასახდელი თანხა თავდაპირველი პირობების მიხედვით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო დავალიანების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს თავის მოვალეობებს ხელშეკრულების ფარგლებში და იგი თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, შემდეგ კი ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ნასესხები სახსრები. ნასესხები სახსრები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, გაწეული გარიგების დანახარჯების გარეშე, შემდეგ კი აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად. ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც იმ პერიოდის მოგების გადასახადის ხარჯი, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად დივიდენდების გადახდის რეალური თარიღისა. დივიდენდების განაწილების გარდა, გადასახადით იბეგრება ის ხარჯები ან სხვა გადახდები, რომელიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და წარმომადგენლობით დანახარჯები, რომლებიც აღემატება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაქსიმალურ ოდენობას. შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში რეგისტრირებულ კომპანიებზე გადახდილი ავანსები და ამ კომპანიებთან განხორციელებული სხვა გარკვეული ოპერაციები ისევე, როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაბეგრას. ასეთი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, რომლებიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლებით აღირიცხება მუხლში 'გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა' საოპერაციო ხარჯების ნაწილში.

გაურკვეველი საგადასახადო პოზიცია. ხელმძღვანელობა კომპანიის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციას ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, რაც განისაზღვრება ხელმძღვანელობის მიერ, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან კითხვების დასმის შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად, ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციის კორექტირება აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. წარმოებულ ღირებულებაზე დამატებული გადასახადი, დაკავშირებული გაყიდვებთან, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდილ უნდა იქნეს შემდეგი მოვლენებისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) მოთხოვნების ამოღება კლიენტებისაგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება კლიენტებისათვის. ზოგადად, გადასახდელი დღე ამოღებადია ჩასათვლელი დღე-ის საპირისპიროდ, დღე-ის ანგარიშ-ფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღე-ის ჩათვლა ნეტო საფუძველზე. გადასახდელი დღე, რომელიც დაკავშირებულია ძირითადი საშუალებების შეძენასთან გადაიდება 5 ან 10 წლით იმ საწარმოებისთვის, რომელსაც 20% ან მეტი აქვთ დღგ დაუბეგრავი ამონაგები.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

სხვა გადასახადები. 2015 წლის 7 დეკემბერს საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ 2015 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება # 407, რომლის თანახმად, გადასახადის გადამხდელთა ვალდებულებები ყველა გადასახადის მიხედვით, კორპორაციული მოგების გადასახადის ჩათვლით და გადასახადის გადამხდელის ყველა გადასახადის აღრიცხვა მოხდება კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივი წარმოდგენილი იქნა წმინდა საფუძველზე 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების ნაშთები აისახება როგორც გადახდილი ავანსი და სხვა მოთხოვნები, ან სავაჭრო და სხვა ვალდებულება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება შეწონილი საშუალოს საფუძველზე. მარაგის თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, საბაჟო გადასახადსა და სხვა აუნაზღაურებად გადასახადებს, ტრანსპორტირებისა და დატვირთვის დანახარჯებსა და ნებისმიერ სხვა პირდაპირ მიკუთვნებად დანახარჯებს. (ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობის მოცულობის საფუძველზე). წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობისას, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარჩებებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

საწესდებო და ანაზღაურებული კაპიტალი. კომპანიის გაცხადებული საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განისაზღვრება კომპანიის აქციონერების მიერ. კომპანიის გაცხადებულ კაპიტალში ცვლილებები მხოლოდ აქციონერების გადაწყვეტილების საფუძველზე შეიძლება განხორციელდეს. მითითებული საწესდებო კაპიტალის გადაჭარბება / (დეფიციტი) ფაქტობრივი შენატანის ოდენობაზე აღირიცხება, როგორც ანაზღაურებული / (გადაუხდელი) კაპიტალი. აგრეთვე, კომპანიის აქციონერების მიერ შეტანილი ყველა სხვა ფულადი ან ნატურალური კაპიტალი, რომლებიც კომპანიის კაპიტალის გაზრდას ემსახურებოდა, მაგრამ ბალანსის თარიღისთვის არ აისახებოდა კომპანიის წესდებაში, აღიარებულია როგორც ანაზღაურებული კაპიტალი.

დაქირავებულ თანამშრომელთა სარგებელი. კომპანიის თანამშრომლებისთვის გადახდილი ხელფასი, სარგო, ანაზღაურებადი შვებულება და ბიულეტენი, ბონუსები და სამედიცინო დაზღვევა დაირიცხება კომპანიის თანამშრომლების მიერ დაკავშირებული მომსახურების გაწევის წელს.

თანამშრომელთა სარგებლის მოკლევადიანი ვალდებულებები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად დაირიცხება მასთან დაკავშირებული მომსახურების მიწოდებისას. ვალდებულება აღიარდება იმ თანხისთვის, რომელიც გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსების ან მოგების განაწილების გეგმების მიხედვით, თუ კომპანიას აქვს ამჟამინდელი სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა თანამშრომლის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად, და ვალდებულების სარწმუნოდ შეფასება შესაძლებელია.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები არის გაურკვეველი ვადისა და ოდენობის არაფინანსური ვალდებულებები. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად და მოსალოდნელია, რომ ამ მოვალეობის შესასრულებლად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება და შესაძლებელია ამ მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება. ანარიცხების შეფასება ხდება ვალდებულების ანგარიშსწორებისათვის საჭირო მოსალოდნელი დანახარჯების დისკონტირებული ღირებულებით, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების საბაზრო შეფასებებს და ამ მოვალეობისათვის სპეციფიკურ რისკებს. დროის გასვლის გამო ანარიცხების ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯის სახით.

გადასახადები და ხარჯები, როგორცაა მაგალითად მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადები ან მარეგულირებლის საზღაური, დაფუძნებული იმ პერიოდთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე, რომელიც წინ უსწრებს გადახდის მოვალეობის წარმოქმნას, ვალდებულებების სახით აღიარდება მაშინ, როდესაც მოხდება მავალდებულებელი მოვლენა, რომელიც გადასახადის გადახდის ვალდებულებას წარმოქმნის, რაც განისაზღვრება კანონმდებლობით, რომელიც განაპირობებს მოცემული გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. თუ გადასახადი მავალდებულებელი მოვლენის მოხდენამდე გადაიხდება, იგი აღიარდება გადახდილი ავანსის სახით.

მაშინ, როდესაც კომპანია მოელის ანარიცხის ანაზღაურებას, მაგალითად სადაზღვევო ხელშეკრულების საფუძველზე, ანაზღაურება აღიარდება, როგორც ცალკეული აქტივი, მაგრამ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ანაზღაურება პრაქტიკულად სარწმუნოა.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობის შედეგად. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ოდენობა, რომელზე უფლებას კომპანია მოელის რომ ექნება, დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე კონტროლის მომხმარებლისთვის გადაცემის სანაცვლოდ, მესამე მხარეების სახელით ამოღებული თანხების გამოკლებით. ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების, დაბრუნებისა და დამატებული ღირებულების გადასახადების გარეშე.

ამონაგები აღიარდება, როდესაც კომპანია მომხმარებელს აწვდის დაპირებულ საქონელს ან მომსახურებას. როდესაც კომპანია ასრულებს ვალდებულებას, კომპანია ამონაგებად აღიარებს გარიგების ფასის თანხას.

ამონაგები ოთახებიდან. ამონაგები აღიარდება დროთა განმავლობაში მომსახურების გაწევისას. ასაღიარებელი ამონაგების ოდენობის განსაზღვრის დასრულების ეტაპი შეფასდება სასტუმროში სტუმრების განთავსების დასრულებული ღამეების რაოდენობის მიხედვით. ამონაგები აღიარდება სახელშეკრულებო საზღაურით, რომელიც ფიქსირებულია. საკრედიტო ვადებად ითვლება მაქსიმუმ 30 სამუშაო დღე გრძელვადიანი კლიენტებისთვის, ხოლო სხვები დაუყოვნებლივ იხდიან სასტუმროდან გასვლისას.

ამონაგები საკვებიდან და სასმელებიდან. ამონაგები აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც ხდება მომხმარებლების მიერ საქონლის მიღება. კომპანია აღიარებს ამონაგებს, როდესაც ის გადასცემს კონტროლს მომსახურების გაყიდვისთვის დროის გარკვეულ მომენტში. ამონაგები აღიარდება სახელშეკრულებო საზღაურით, რომელიც ფიქსირებულია. ზოგადად, საკვებისა და სასმელისთვის გადახდა ხორციელდება აღნიშნული საქონლის/მომსახურების მიწოდებისას. საკრედიტო ვადებად მიჩნეულია პერიოდი 5 სამუშაო დღემდე და მაქსიმუმ 30 სამუშაო დღე მხოლოდ კორპორაციული კლიენტებისთვის, რომლებიც ჯავშნიან საკონფერენციო დარბაზებს ბანკეტებისთვის.

3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ამონაგები სხვა მომსახურებიდან. ამონაგები აღიარდება დროთა განმავლობაში მომსახურების გაწევისას. ასაღიარებელი ამონაგების თანხის განსაზღვრის დასრულების ეტაპი შეფასდება შესრულებული მომსახურების მიხედვით, თუმცა მომსახურებების გაწევა ხდება დროის უმნიშვნელო ვადაში. ამონაგები აღიარდება სახელშეკრულებო საზღაურით, რომელიც ფიქსირებულია. საკრედიტო პირობები კორპორაციული კლიენტებისთვის განსაზღვრულია მაქსიმუმ 30 სამუშაო დღის განმავლობაში.

იჯარიდან მიღებული ამონაგები. საინვესტიციო ქონების იჯარით მიღებული ამონაგები აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის საფუძველზე, იჯარის ვადის განმავლობაში. გაცემული საიჯარო წამახალისებლები აღიარდება, როგორც მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილი, იჯარის ვადის განმავლობაში. საკრედიტო ვადები განსაზღვრულია მაქსიმუმ 30 სამუშაო დღის განმავლობაში.

დაქირავებულ თანამშრომელთა სარგებელი. კომპანიის თანამშრომლებისთვის გადახდილი ხელფასი, სარგო, ანაზღაურებადი შვებულება და ბიულეტენი, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი დაირიცხება თანამშრომლების მიერ დაკავშირებული მომსახურების გაწევის წელს.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების განხორციელებისთვის საჭიროა კომპანიის ხელმძღვანელობის დასტური, ვინც ამ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსაცემად ამტკიცებს.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

კომპანია აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებების და განსჯის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად ხელმძღვანელობა იყენებს აგრეთვე განსჯას. განსჯა, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

ფუნქციონირებადი საწარმო. 2023 წელს კომპანიამ გამოაცხადა 11,514 ათასი აშშ დოლარის წმინდა ზარალი. ზემოაღნიშნული დაშვებებიდან გამომდინარე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებასთან დაკავშირებით და კომპანიას ექნება საკმარისი სახსრები თავისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად, რადგან მათი შესრულების ვადა დგება მინიმუმ 12 თვის პერიოდის განმავლობაში ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან. შესაბამისად, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ვალდებულებები მოიცავს ამერიკის შეერთებული შტატების მთავრობის განვითარების საფინანსო კორპორაციისგან („DFC“, ყოფილი OPIC) ნასესხებ სახსრებს 37,154 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით. 2023 წელს კომპანიამ DFC-სთან შეთანხმა სესხის რესტრუქტურირაცია, რომლის მიხედვითაც 2023 და 2024 წლებში გადასახდელი ძირითადი თანხის გადახდების დაწყება გადაიწია 2025 წელს. ასევე, სესხის ვადა გახანგრძლივებულია 2036 წლამდე (იხ. შენიშვნა 18).

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზები 12 თვის განმავლობაში წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების დღიდან, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ კომპანიას ექნება საკმარისი სახსრები, რათა შეასრულოს თავისი ვალდებულებები ამ პერიოდისთვის. პროგნოზებში ნაწარაუდევია, რომ სასტუმროების ოპერაციები გაიზრდება.

შეთანხმება სასტუმროების მენეჯერთან. ხელმძღვანელობამ იმსჯელა იმის დასადგენად, წარმოადგენს თუ არა სასტუმროების მენეჯერთან შეთანხმება (Marriott Hotels International BV) სასტუმროების მენეჯერის მიერ მოწოდებულ მართვის მომსახურებას კომპანიის აგენტის რანგში, და არა იჯარას. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ სასტუმროს ოპერაციების საოპერაციო და ბიზნეს რისკები საბოლოოდ ეკისრება კომპანიას, რადგან კომპანიის მიერ მიღებულ შემოსავლებზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს სასტუმროების მუშაობა. ამას ამყარებს ის ფაქტიც, რომ სასტუმროების მენეჯერს არ აქვს უფლება მიიღოს სასტუმროს მიწით და შენობებით სარგებლობიდან გამომდინარე არსებითად ყველა ეკონომიკური სარგებელი.

არა-ფინანსური აქტივების გაუფასურება და ანარიცხების აღრიცხვა. ყოველ საბალანსო უწყისის თარიღზე, კომპანია აფასებს არსებობს თუ არა რაიმე მინიშნება იმაზე, კომპანიის არა-ფინანსური აქტივების ანაზღაურებადი თანხა ჩამოსცდა თუ არა საბალანსო ღირებულებას. ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ყველა შესაძლო შიდა და გარე ფაქტორები და დაასკვნა, რომ არ არსებობს გაუფასურების რაიმე მაჩვენებელი და შედეგად არ ჩატარებულა გაუფასურების ტესტი კომპანიის არაფინანსური აქტივების მიმართ.

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების საწყისი აღიარება. ჩვეულებრივი საქმიანობისას კომპანია ახორციელებს ოპერაციებს თავის დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9-ით მოითხოვება ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარება, მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე. როდესაც არ არსებობს აქტიური ბაზარი მსგავსი ოპერაციებისათვის, განსჯა გამოიყენება იმის განსაზღვრისათვის, გარიგებები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით ხორციელდება თუ არასაბაზრო განაკვეთებით. განსჯა ეფუძნება არადაკავშირებულ მხარეებთან მსგავსი ტიპის ოპერაციების ფასებს და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზს. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების პირობები აღწერილია 23-ე შენიშვნაში.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა. საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. ხელმძღვანელობამ აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადების შეფასებისას ითვალისწინებს მათ მოსალოდნელი მოხმარებას, შეფასებულ ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და აქტივის ოპერირების ფიზიკურ გარემოს. ამ პირობების ან შეფასებების ნებისმიერი ცვლილება შეიძლება შედეგად აისახოს სამომავლო ცვეთის განაკვეთების კორექტირებებში.

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადა 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა მისი 28 ათასი აშშ დოლარით გაზრდა ან 32 ათასი აშშ დოლარით შემცირება.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება. 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. შეფასებები და განსჯა მუდმივად ფასდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც გონივრულად არის მიჩნეული გარემოებების გათვალისწინებით.

შენიშვნებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები პროგნოზირებულია კომპანიის ქირავნობის ხელშეკრულებებზე დაყრდნობით, კვადრატულ მეტრზე გაქირავების ფასისა და 5-წლიანი ბიზნეს გეგმის საფუძველზე. 12% დისკონტირების განაკვეთი გამოიყენება საპროექტო პერიოდში სამომავლო ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების განსაზღვრისას. მიწების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავს ადგილას მსგავსი ვაკანტური მიწის ნაკვეთების გამოცხადებული ფასის საფუძველზე. მნიშვნელოვანი არაემპირიული მონაცემები დაკავშირებულია მიწების მახასიათებლებში არსებულ სხვაობებთან, როგორიცაა ზომა, მდებარეობა, საკუთრებაზე წვდომა და მოლაპარაკების შედეგად მიღწეული ფასდაკლება.

5. ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

შემდეგი შესწორებული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2023 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ არ მოუხდენია არსებითი გავლენა კომპანიაზე:

- ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“- (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).
- შესწორებები ფასს 17-სთვის და შესწორება ფასს 4-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- გადასვლის ოფციონი მზღვევლებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს – ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ბასს 1-ში და ფასს-ის პრაქტიკულ დებულება 2-ში შეტანილი ცვლილებები: სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებულ წლიურ პერიოდებზე). ბასს 1-ში შეტანილია ცვლილებები, რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ განმარტონ თავიანთი არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია და არა მათი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა. შესწორებით გათვალისწინებული იქნა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის განსაზღვრება. შესწორებით ასევე განმარტეს, რომ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია, სავარაუდოდ, არსებითი იქნება, თუ მის გარეშე, ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაეცნონ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ სხვა არსებით ინფორმაციას. შესწორებამ წარმოადგინა სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, რომლებიც, სავარაუდოდ, არსებითად ჩაითვლება საწარმოს ფინანსური ანგარიშგებისათვის. გარდა ამისა, ბასს 1-ში შესწორებით დაზუსტდა, რომ არაარსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის გამჟღავნება საჭირო არ არის. ამასთან, თუ იგი განიმარტა, ეს არ უნდა ფარავდეს არსებით ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ. ამ შესწორების მხარდასაჭერად, ფასს - ის პრაქტიკული დებულება 2, „არსებითობის განსჯის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა, რათა უზრუნველყოფილი ყოფილიყო სახელმძღვანელო მითითებები, თუ როგორ უნდა გამოყენებულიყო არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებისას.
- ბასს 8-ში შესწორებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 8-ის დამატებითმა შესწორებამ განმარტა, თუ როგორ უნდა განასხვაონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებისაგან.
- გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ერთი გარიგებიდან წარმოქმნილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან- შესწორებები ბასს 12-სთვის (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ბასს 12 „მოგების გადასახადები“ -შესწორებები: საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – მეორე კომპონენტის სამოდელო წესები (გამოცემულია 2023 წლის 23 მაისს).

6. საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები

გამოცემულია ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის და რომლებიც კომპანიას მანამდე არ გამოუყენებია.

- შესწორებები ფასს 16-ში: იჯარა: იჯარის ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია, ბასს 1-ის შესწორებები (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს, შემდგომში შესწორდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ.).
- ბასს 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს)
- ფასს 14, გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს და ძალაშია 2016 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).
- ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს, ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა, ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასს-ის მიერ დადგენილი თარიღით, ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

7. ამონაგები

კომპანია ამონაგებს გამოიმუშავებს სასტუმროების ოპერირებიდან და იჯარით.

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
სტუმართმოყვარეობის ოპერაციები		
ოთახები	11,213	9,661
საკვები და სასმელი	3,523	2,892
სხვა სასტუმრო მომსახურება	675	649
ბიზნეს ცენტრების ოპერაციები		
მომსახურების საფასური	95	97
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	15,506	13,299
ბიზნეს ცენტრებისა და საოფისე სივრცეების ქირავნობის შემოსავალი	1,516	1,413
სულ ამონაგები	17,022	14,712

8. ქონების ოპერირების ხარჯები

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
ხელფასების და სასტუმროს ოპერირების ხარჯები	5,291	4,515
ცვეთა და ამორტიზაცია	3,760	3,628
დამატებითი ხარჯები	3,224	2,746
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	1,394	1,126
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა, ქონების გადასახადის შეღავათის გარეშე*	517	449
ქონების დაზღვევა	88	71
სხვა ხარჯები	541	477
სულ ქონების ოპერირების ხარჯები	14,815	13,012

*2022 წლის ივნისში საქართველოს პარლამენტმა მიიღო 2021 წლის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლება სტუმართმოყვარეობის სექტორში მოღვაწე ბიზნესებისთვის. 2022 წელს კომპანიამ გააუქმა ქონების გადასახადის ვალდებულება 403 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც შესულია "გადასახადებში, მოგების გადასახადის გარდა, ქონების გადასახადის შეღავათის გარეშე".

9. ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯები

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
გაცემული სესხის გაუფასურება	1,701	333
სახელფასო ხარჯი	1,692	1,519
კომუნალურები და კომუნიკაცია	229	380
კონსულტაციის საფასური*	197	201
ქირავნობის ხარჯი	65	33
დაზღვევა	62	50
წარმომადგენლობითი ხარჯები	42	31
ქველმოქმედების და სპონსორობის საფასური	30	128
მოგზაურობის ხარჯი	59	60
სხვა	291	273
სულ ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯები	4,368	3,008

(*) კონსულტაციის საფასური მოიცავს 41 ათას აშშ დოლარს (2022: 41 ათასი აშშ დოლარი) - აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა მომსახურების საფასური, როგორც ეს განსაზღვრულია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

10. პერსონალის ხარჯები

<i>ათასი აშშ დოლარი</i>	2023	2022
ხელფასები და ანაზღაურება-სასტუმროები	3,468	2,814
ხელფასები და ანაზღაურება--ბიზნეს ცენტრი და სათაო ოფისი	1,692	1,519
სულ პერსონალის ხარჯები	5,160	4,333

11. ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

<i>ათასი აშშ დოლარი</i>	2023	2022
საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით:		
– საბანკო დეპოზიტებზე	36	55
– გაცემულ სესხებსა და წმინდა ინვესტიციაზე ქვე-იჯარაში	113	123
სავალუტო შემოსულობა, ნეტო	433	11,932
სულ ფინანსური შემოსავალი	582	12,110

<i>ათასი აშშ დოლარი</i>	2023	2022
საპროცენტო ხარჯი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე	(9,997)	(7,080)
სულ ფინანსური ხარჯები	(9,997)	(7,080)

12. ძირითადი საშუალებები

ათასი აშშ დოლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	დაუმთავრე ბელი მშენებლობა	ავეჯი და მოწყობილ ობები	სხვა აღჭურვილ ობა	სულ
ღირებულება						
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	2,257	56,812	-	7,985	5,829	72,883
დამატებები	-	-	714	848	785	2,347
გასვლები	-	-	-	-	(47)	(47)
გადაცემები	-	714	(714)	-	-	-
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის გავლენა	329	8,344	-	1,232	908	10,813
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,586	65,870	-	10,065	7,475	85,996
გადაყვანის გავლენა						
დამატებები	-	-	157	99	277	533
გადაცემები	-	157	(157)	-	-	-
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის გავლენა	12	305	-	51	29	397
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,598	66,332	-	10,215	7,781	86,926
ცვეთა						
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	-	(22,925)	-	(6,103)	(4,605)	(33,633)
წლის ცვეთა	-	(1,478)	-	(1,057)	(766)	(3,301)
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის გავლენა	-	(3,460)	-	(974)	(699)	(5,133)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(27,863)	-	(8,134)	(6,070)	(42,067)
წლის ცვეთა						
წლის ცვეთა	-	(1,524)	-	(992)	(833)	(3,349)
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის გავლენა	-	(96)	-	(12)	(8)	(116)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	-	(29,483)	-	(9,138)	(6,911)	(45,532)
საბალანსო ღირებულებები						
2022 წლის 1 იანვარს	2,257	33,887	-	1,882	1,224	39,250
2022 წლის 31 დეკემბერს	2,586	38,007	-	1,931	1,405	43,929
2023 წლის 31 დეკემბერს	2,598	36,849	-	1,077	870	41,394

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სრულად გაცვეთილი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც ჯერ კიდევ გამოიყენება კომპანიის მიერ, 9,255 ათას აშშ დოლარს შეადგენს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 8,653 ათასი აშშ დოლარი).

12 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

2022 წლის განმავლობაში განხორციელებული დამატებები მოიცავს 136 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს 5%-იანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას ადგილი არ ჰქონია 2023 წლის განმავლობაში.

კომპანიის ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია უზრუნველყოფის სახით DFC-ს სესხისთვის (ყოფილი OPIC). დაგირავებული ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის არის 41,394 ათასი აშშ დოლარი (2022 წლის 31 დეკემბერი: 43,929 ათასი აშშ დოლარი). უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული დეტალები წარმოდგენილია მე-18 შენიშვნაში.

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის კომპანია აფასებს არის თუ არა რაიმე მითითება, რომ კომპანიის აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება ჩამოსცდა მათ საბალანსო ღირებულებას. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების იდენტიფიკაციის მიზნით, ხელმძღვანელობამ განიხილა აქტივების ძირითადი კლასები მისი გამოყენების ხასიათის გათვალისწინებით და დაადგინა, რომ თითოეული ბრენდირებული სასტუმროს და ბიზნეს ცენტრის ოპერაციები წარმოადგენს ცალკეულ ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებს, რომლებიცაა:

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

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არ გამოვლენილა შიდა ან გარე გაუფასურების ინდიკატორები სასტუმროს საოპერაციო სეგმენტთან და ბიზნეს ცენტრის საოპერაციო სეგმენტთან დაკავშირებით.

გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, 21 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები (2022 წლის 31 დეკემბერი: 18 ათასი აშშ დოლარი) სასტუმრო თბილისი ქორთიარდ მარიოტის განახლების სამუშაოების დასრულებისთვის, ავეჯისა და აღჭურვილობის, ასევე სამშენებლო მასალების შესაძენად კონტრაქტორებისთვის გადახდილ ავანსებს უკავშირდება.

13. საინვესტიციო ქონება

ათასი აშშ დოლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
ღირებულება				
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	3,603	10,134	-	13,737
დამატებები	-	-	20	20
გასვლები	(2,710)	-	-	(2,710)
გადაცემები	-	20	(20)	-
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის გავლენა	313	1,483	-	1,796
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,206	11,637	-	12,843
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის გავლენა	7	54	-	61
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	1,213	11,691	-	12,904
ცვეთა				
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	(130)	(2,513)	-	(2,643)
წლის ცვეთა	-	(304)	-	(304)
ცვეთა/გაუფასურების გასვლები	139	-	-	139
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის გავლენა	(9)	(392)	-	(401)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(3,209)	-	(3,209)
წლის ცვეთა	-	(339)	-	(339)
წარსადგენ ვალუტაში გადაყვანის გავლენა	-	(21)	-	(21)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	-	(3,569)	-	(3,569)
საბალანსო ღირებულებები				
2022 წლის 1 იანვარს	3,473	7,621	-	11,094
2022 წლის 31 დეკემბერს	1,206	8,428	-	9,634
2023 წლის 31 დეკემბერს	1,213	8,122	-	9,335

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს GMT Plaza-ს და GMT Plaza Moxy-ს, A კლასის ბიზნეს ცენტრებს, და ორ უძრავ ქონებას - მიწის ნაკვეთებს, 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 შეუქცევადი.

კომპანიის საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრა 10,261 ათასი აშშ დოლარით (2022 წლის 31 დეკემბერი: 11,115 ათასი აშშ დოლარი).

კომპანიის საინვესტიციო ქონება უზრუნველყოფის სახით დაგირავებულია DFC სესხისთვის. დაგირავებული საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის არის 9,335 ათასი აშშ დოლარი (2022 წლის 31 დეკემბერი: 9,634 ათასი აშშ დოლარი). უზრუნველყოფის შესახებ დეტალები მოცემულია მე-18 შენიშვნაში.

13 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

მაშინ, როდესაც კომპანია არის მეიჯარე, საოპერაციო იჯარით გათვალისწინებული საიჯარო გადახდების მოთხოვნა იყო შემდეგი:

<i>ათასი აშშ დოლარი</i>	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
არაუგვიანეს 1 წლისა	1,204	1,135
1 წლის შემდეგ და არაუგვიანეს 5 წლისა	2,219	1,499
5 წლის შემდეგ	74	117
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდების მოთხოვნა 31 დეკემბერს	3,407	2,751

14. გაცემული სესხები

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარეების მიმართ	2,336	2,133
შემცირებული: გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალის ანარიცხით	(2,336)	(671)
სულ გაცემული სესხები	-	1,462

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში გაცემული სესხებისთვის გაუფასურების ანარიცხებში მოძრაობა იყო შემდეგი:

ათასი ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
გაუფასურების ანარიცხი 1 იანვარს	671	272
გაუფასურების ანარიცხის ანაზღაურება გაცემული სესხების საპირისპიროდ	-	-
გაცემული სესხების გაუფასურების ანარიცხი	1,665	399
გაუფასურების ანარიცხი 31 დეკემბერს	2,336	671

იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია აანაზღაურებს გაცემულ სესხებს მომავალ წლებში, დაკავშირებული შემოსულობა აისახება შესაბამისად იმ წელს, როდესაც მოხდება სესხის ანაზღაურება.

კომპანიის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წარმოდგენილია 21 შენიშვნაში.

სესხის მოთხოვნების ვადები და პირობები:

	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი	
				მთლიანი საბალანსო ღირებულება	წმინდა საბალანსო ღირებულება	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	წმინდა საბალანსო ღირებულება
ათასი აშშ დოლარი							
სესხები:							
არაუზრუნველყოფილი სესხი							
დაკავშირებული მხარის მიმართ	აშშ დოლარი	10%-12%	2024	2,139	-	2,051	1,355
არაუზრუნველყოფილი სესხი							
დაუკავშირებელი მხარის მიმართ	ლ	12%	2024	197	-	82	107
სულ გაცემული სესხები				2,336	-	2,133	1,462

15. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

<i>ათასი აშშ დოლარი</i>	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები	1,246	1,206
სავაჭრო მოთხოვნების ანარიცხი	(88)	(100)
სულ ფინანსური მოთხოვნები ამორტიზებული ღირებულებით	1,158	1,106
მოკლევადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	184	173
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,342	1,279

კომპანიის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წარმოდგენილია 21-ე შენიშვნაში.

16. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

<i>ათასი აშშ დოლარი</i>	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
საბანკო ნაშთები	1,182	1,537
ფულადი სახსრები ტრანზიტში	270	363
ფულადი სახსრები ხელზე	11	10
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1,463	1,910

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია 21-ე შენიშვნაში.

17. კაპიტალი

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. 2023 წლის 31 დეკემბერს, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 8,686 ათასი აშშ დოლარს (2022: 8,686 ათასი აშშ დოლარი).

დივიდენდები

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

2023 და 2022 წლებში დივიდენდები არც გამოცხადებულა და არც გადახდილა.

DFC-სთან და მშობელ კომპანიასთან დადებული სასესხო ხელშეკრულების თანახმად, დივიდენდები არ განაწილდება მანამ, სანამ DFC-ის სასარგებლოდ უზრუნველყოფილი და მშობელი კომპანიის არაუზრუნველყოფილი 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 18 და 24).

დამატებითი სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი

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

18. სესხები და ნასესხები სახსრები

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები DFC-სგან	37,004	-
სესხები მშობელი კომპანიისგან	60,349	53,514
	97,353	53,514
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან	150	38,271
სესხი სს თიბისი ბანკისგან	900	-
სულ სესხები და ნასესხები სახსრები	98,403	91,785

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდობის რისკისადმი დაქვემდებარების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 21.

2023 წელს კომპანიამ სს თიბისი ბანკისგან აიღო ახალი სესხი 900 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით. სასესხო ხელშეკრულება გაფორმდა 2023 წლის 31 ოქტომბერს და სესხის დაფარვის ვადა განისაზღვრა 2024 წლის 31 დეკემბრით. დაუფარავი სესხის პირობების შესახებ იხილეთ ქვემოთ წარმოდგენილი ცხრილი „ვადები და ვალის დაფარვის განრიგი“.

2023 წლის აგვისტოში კომპანიამ გააფორმა სესხის რესტრუქტურის განხილვის ხელშეკრულება DFC-თან. ცვლილების მიხედვით, ძირითადი გადახდები გადაიგეგმა, და დაიწყება 2024 წლიდან. ასევე, სესხის დაფარვის ვადა გაგრძელდება 2036 წლამდე.

ვადები და ვალის დაფარვის განრიგი

დაუფარავი სესხების ვადები და პირობები:

ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ს წელი	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი		
			ნომინალური თანხა	საბალანსო დირეზუ ლება	ნომინალური თანხა	საბალანსო დირეზუ ლება	
ათასი აშშ დოლარი							
უზრუნველყოფილი სესხები DFC-სგან	\$ 6.8%-8.8%	2036	11,968	14,081	14,007	13,908	
უზრუნველყოფილი სესხები DFC-სგან	\$ 6.21%-6.65%	2036	16,984	16,240	18,115	17,188	
უზრუნველყოფილი სესხები DFC-სგან	\$ 4.39%-5.16%	2036	7,349	6,833	7,365	7,175	
სესხები მშობელი კომპანიისგან	\$ 17.5%-17.65% 2% + SOFR (6 თვე)	2028	95,993	60,349	93,791	53,514	
სესხი სს თიბისი ბანკისგან		2024	900	900	-	-	
სულ ნასესხები სახსრები			133,194	98,403	133,278	91,785	

18 სესხები და ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
ნაშთი 1 იანვარს	91,785	91,390
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	1,512	-
ნასესხები სახსრების დაფარვა	-	(2,000)
საპროცენტო ხარჯი (შენიშვნა 11)	8,998	8,179
მოდირიგირებით განპირობებული ზარალი/(შემოსულობა)	1,059	(1,105)
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული კაპიტალიზებული ხარჯები (შენიშვნა 12)	-	129
გადახდილი პროცენტი	(4,828)	(4,835)
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი, უცხოური ვალუტის კონვერტაციის გავლენის გამოკლებით	(123)	27
ნაშთი 31 დეკემბერს	98,403	91,785

უზრუნველყოფილი სესხი DFC-სგან

სესხი DFC-ისგან უზრუნველყოფილია შემდეგით:

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

სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან

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

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

18 სესხები და ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

სასესხო შეთანხმებული პირობები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას აქვს დაუფარავი უზრუნველყოფილი სესხები DFC-ისგან, 37,154 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2022 წლის 31 დეკემბერი: 38,271 ათასი აშშ დოლარი). სასესხო ხელშეკრულებაში მოცემულია შემდეგი ფინანსური შეთანხმებული პირობები: დავალიანების თანაფარდობა მატერიალურ წმინდა ღირებულებასთან, მოკლევადიანი აქტივების თანაფარდობა მოკლევადიან ვალდებულებებთან და ფულადი ნაკადების თანაფარდობა სესხის მომსახურებასთან.

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არ იყო შესაბამისობაში DFC-ის მიერ დაწესებულ შეთანხმებულ პირობებთან. კომპანიამ მიიღო უფლებაზე უარის წერილი DFC-სგან, სადაც DFC-მ დაადასტურა, რომ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, DFC-ს არ ჰქონდა განზრახული გამოეცხადებინა სესხის დაუყოვნებლივ და სრულად დაფარვის მოთხოვნასესხის დაგეგმილ დაფარვის ვადამდე. შესაბამისად, DFC-სგან სესხების დაუფარავი ძირითადი თანხა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილი იყო გრძელვადიან ვალდებულებად. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ მიუღია უფლებაზე უარის წერილი DFC-ისგან, ხოლო ზოგიერთი ფინანსური/არაფინანსური შეთანხმებული პირობები დაირღვა. მაშასადამე, კომპანიამ წარმოადგინა სესხები და ნასესხები სახსრები DFC-სგან, როგორც მოკლევადიანი ვალდებულებები.

2021 წლის 20 ოქტომბრით დათარიღებული უფლებაზე უარის წერილის მიხედვით, DFC დათანხმდა დროებით შეამსუბუქოს ყველა ფინანსური და არაფინანსური შეთანხმებული პირობების უმეტესობა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ამ უფლებაზე უარის წერილის თანახმად, DFC-მ უფლება მისცა კომპანიას გამოიყენოს სესხის მომსახურების სარეზერვო ანგარიში კომპანიის სამუშაო კაპიტალის დასაფინანსებლად.

2022 წლის განმავლობაში კომპანია ამ სესხის რესტრუქტურის პროცესში იყო, რაც დასრულდა 2023 წელს, რის მიხედვითაც ძირითადი თანხის გადახდა გადაიგეგმა 2024 წლიდან. სესხის დაფარვის ვადა გახანგრძლივდა 2036 წლამდე.

19. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

<i>ათასი აშშ დოლარი</i>	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
დარიცხული ხარჯები	869	642
სავაჭრო ვალდებულებები	670	737
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	234	437
სხვა	33	35
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,806	1,851

სავაჭრო და სხვა გადასახდელებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდობის რისკისადმი კომპანიის დაქვემდებარება წარმოდგენილია 21-ე შენიშვნაში

20. მარაგები

<i>ათასი აშშ დოლარი</i>	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
საყოფაცხოვრებო მარაგები	196	103
სარემონტო და მოვლა-შენახვის მარაგები	186	148
საკვები	84	117
სასმელი	46	49
თამბაქო	5	5
სულ მარაგები	517	422

21. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა**სააღრიცხვო კლასიფიკაციები და სამართლიანი ღირებულებები**

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მოლოდინია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა განუსაზღვრელობების გათვალისწინებით და სუბიექტური განსჯის 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 გადაიხდებოდა ვალდებულების გადაცემისთვის შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის სტანდარტულ ოპერაციაში. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება გამოანგარიშება ხდება ძირითადი თანხის და პროცენტის სამომავლო ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულების საფუძველზე, რომელიც საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება: 4.39%-8.8%, 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის (31 დეკემბერი 2022: 4.39%-8.1%).

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

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.

	სამართლიანი ღირებულების იერარქია	ვალუტა	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი	
			სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ათასი აშშ დოლარი						
სესხები მშობელი კომპანიისგან	დონე 3	\$	65,266	60,349	60,951	53,514
სულ			65,266	60,384	60,951	53,514

ფინანსური რისკის მართვა

: ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად კომპანია ექვემდებარება შემდეგ რისკებს:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ see 21(ii));
- ლიკვიდობის რისკი (იხილეთ 21(iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ 21(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

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

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკა განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების ზღვრების და კონტროლის მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და ზღვრების დაცვის მონიტორინგისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკა და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება ბაზრის პირობებისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით კომპანიის მიზანია 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 კონტრაგენტი 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 საკრედიტო რისკისადმი მაქსიმალურ დაქვემდებარებას.

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

საბანკო ნაშთები

საბანკო ნაშთები განთავსებულია უცხოურ და ქართულ ბანკებში გრძელვადიანი ემიტენტის დეფოლტის რეიტინგით BB- ან უფრო მაღალი, Fitch-ის რეიტინგების მიხედვით.

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

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანია ანაწილებს მის საბანკო ნაშთებს პირველ ეტაპზე, ფასს 9-ის ფარგლებში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის (2022 წლის 31 დეკემბერი: ეტაპი 1). ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არ არის არსებითი საანგარიშგებო თარიღებისთვის.

სავაჭრო მოთხოვნები

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

ხელმძღვანელობამ ჩამოაყალიბა 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 მომხმარებლებისგან/კომპანიებისგან წინასწარი გადახდების მოთხოვნის გზით. შესაბამისად, კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება ფიზიკური პირების და კომპანიების მიმართ არსებული მოთხოვნებისგან.

კომპანია განსაზღვრავს გაუფასურების ანარიცხს, რომელიც წარმოადგენს მოსალოდნელი ზარალის მისეულ შეფასებას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში. აღნიშნული ანარიცხის ძირითადი კომპონენტებს წარმოადგენს კონკრეტული ზარალის კომპონენტი, რომელიც უკავშირდება ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან დაქვემდებარებებს და კოლექტიური ზარალის კომპონენტი, რომელიც შეიქმნა მსგავსი აქტივების ჯგუფისთვის იმ ზარალთან მიმართებაში, რომელიც დამდგარია, თუმცა ჯერ არ არის გამოვლენილი. კოლექტიური ზარალის ანარიცხი განისაზღვრება მსგავსი ფინანსური აქტივების გადახდების სტატისტიკის წარსული მონაცემების საფუძველზე.

კომპანიას არ აქვს ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი საკრედიტო დაქვემდებარებები, გარდა 23-ე შენიშვნაში აღწერილი დაკავშირებული მხარეების სესხებისა. გეოგრაფიულად, მოვალეთა უმეტესობა მდებარეობს საქართველოში.

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)**მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი**

შემდეგი ცხრილი მოიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებისა და კლიენტების მიმართ არსებულ სავაჭრო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ, 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ათასი აშშ დოლარი კონტრაგენტის საკრედიტო რისკის ხარისხი	2023 წლის 31 დეკემბერი		2022 წლის 31 დეკემბერი	
	არა კრედიტ- გაუფასურებული	სულ	არა კრედიტ- გაუფასურებული	სულ
დაბალი	1,246	1,246	1,206	1,206
მაღალი რისკი	-	-	-	-
სულ, მთლიანი საბალანსო ღირებულება	1,246	1,246	1,206	1,206
ზარალის ანარიცხი	(88)	(88)	(100)	(100)
სულ	1,158	1,158	1,106	1,106

ისტორიული დეფოლტის განაკვეთების საფუძველზე, კომპანიას მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნულის გარდა, არ არის აუცილებელი გაუფასურების ანარიცხის შექმნა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში, რომლებიც არ არის ვადაგადაცილებული ან 90 დღემდე ვადაგადაცილებულია.

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

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

მომდრობა გაუფასურების ანარიცხში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ნაშთი წლის დასაწყისში	100	47
გაუფასურების დარიცხვა/(აღდგენა) წლის განმავლობაში	(12)	53
ნაშთი წლის ბოლოს	88	100

სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღრიცხვისთვის გამოიყენება ანარიცხების ანგარიშები, თუ კომპანია არ დარწმუნდება რომ ვერ მიიღებს მისდამი მართებულ თანხებს; ამ დროს თანხა მიიჩნევა არა ანაზღაურებადად და ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში.

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)**გაცემული სესხები**

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

ხელმძღვანელობამ შეაფასა სესხების გაუფასურება თითოეული იურიდიული პირის ინდივიდუალური მახასიათებლების მიხედვით. თითოეულ კონტრაქტს მინიჭებული აქვს დეფოლტის ალბათობა ფინანსური შედეგებისა და მომავალში განსახორციელებელი გადახდების მოლოდინების მიხედვით.

კომპანია მის საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაქვემდებარებას ანაწილებს იმ მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც ზარალის რისკის საპროგნოზო მონაცემებად არის განსაზღვრული (რაც მოიცავს, თუმცა არ შემოიფარგლება, გარე რეიტინგებს, აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, მმართველობის ანგარიშგებას და ფულადი ნაკადების პროგნოზებს, ასევე ხელმისაწვდომ პრეს ინფორმაციას კონტრაქტების შესახებ), აგრეთვე მომხმარებლის ქცევის შესახებ გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენებით. საკრედიტო რისკების დონეები განისაზღვრება რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც მიაწიშნება დეფოლტის რისკზე და შეესაბამება სააგენტოების გარე საკრედიტო რეიტინგების განსაზღვრებებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი გამოითვლება თითოეული კონტრაგენტისთვის, კონტრაქტების ვადაგადაცილების სტატუსის, გარე საკრედიტო რეიტინგის, მიმდინარე პირობების მიხედვით და კომპანიის ხედვის მიხედვით, თუ როგორი იქნება ეკონომიკური პირობები სასესხო მოთხოვნების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში და მათი დაფარვის გზები.

მოდრაობა გაუფასურების ანარიცხებში გაცემულ სესხებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

<i>ათასი აშშ დოლარი</i>	2023	2022
ნაშთი წლის დასაწყისში	671	272
გაუფასურების დარიცხვა წლის განმავლობაში	1,665	399
ნაშთი წლის ბოლოს	2,336	671

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

(iii) ლიკვიდობის რისკი

2023 წლის 31 დეკემბერი		საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-6 თვე	6-12 თვე	1-2 წელი	2-5 წელი	5 წელზე მეტი
ათასი აშშ დოლარი								
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები								
უზრუნველყოფილი სესხი								
DFC-სგან		37,154	58,893	1,166	1,416	3,411	7,855	45,045
სესხები მშობელი კომპანიისგან		60,349	104,074	-	-	-	-	104,074
სესხი ადგილობრივი ბანკისგან		900	900	-	900	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები		670	670	670	-	-	-	-
საიჯარო ვალდებულება		98	109	14	14	27	54	-
სულ		99,171	164,646	1,850	2,330	3,438	7,909	149,119
2022 წლის 31 დეკემბერი								
ათასი აშშ დოლარი								
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები								
უზრუნველყოფილი სესხი								
DFC-სგან		38,271	51,225	2,696	2,670	5,194	19,963	20,702
სესხები მშობელი კომპანიისგან		53,514	102,890	-	-	-	-	102,890
სავაჭრო ვალდებულებები		737	737	737	-	-	-	-
საიჯარო ვალდებულება		97	109	14	14	27	54	-
სულ		92,619	154,961	3,447	2,684	5,221	20,017	123,592

ლიკვიდობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია სირთულეების წინაშე დადგება იმ ფინანსური ვალდებულებების შესრულებისას, რომლებიც ანგარიშსწორდება ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდების გზით. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდობის მართვასთან დაკავშირებით მოიცავს, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდობა 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 პერიოდის მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯებისა და ფინანსური ვალდებულებების შესრულებისთვის საჭირო ფულადი სახსრები. ეს გამოირიცხავს პოტენციურ, ექსტრემალური ვითარებებით გამოწვეულ გავლენას, რომლის წინასწარ სარწმუნოდ განსაზღვრაც შეუძლებელია; მაგალითად სტიქიური უბედურებები.

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

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

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ საბაზრო ფასების ისეთი ცვლილება, როგორც არის სავალუტო კურსები, საპროცენტო განაკვეთები და აქციის კურსი იმოქმედებს კომპანიის შემოსავალზე ან მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დაქვემდებარების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, უკუგების ოპტიმიზაციის დროს.

სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად, რამდენადაც არსებობს შეუსაბამობა იმ ვალუტებს შორის, რომლებშიც დენომინირებულია გაყიდვები, შესყიდვები და ნასესხები სახსრები 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 რისკისადმი დაქვემდებარება

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოურ სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული- 2023	აშშ დოლარში დენომინირებული- 2022
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	575	981
გაცემული სესხები	-	1,355
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,104	1,062
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(107)	(97)
სესხები და ნასესხები სახსრები (გრძელვადიანი)	(97,353)	(53,514)
სესხები და ნასესხები სახსრები (მოკლევადიანი)	(1,050)	(38,271)
საიჯარო ვალდებულება (გრძელვადიანი)	(72)	(71)
საიჯარო ვალდებულება (მოკლევადიანი)	(26)	(26)
წმინდა დაქვემდებარება	(96,929)	(88,581)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

აშშ დოლარში	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სპოტ-კურსი	
	2023	2022	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
1 ლარი	0.3805	0.3430	0.3718	0.3710

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)**მგრძნობელობის ანალიზი**

ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება (გაუფასურება), როგორც მითითებულია ქვემოთ, 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.

ათასი აშშ დოლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	გაუფასურება
2023 წლის 31 დეკემბერი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	9,693	(9,693)
2022 წლის 31 დეკემბერი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	8,858	(8,858)

(v) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, პირველ რიგში, გავლენას ახდენს სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი ვალი) ან სამომავლო ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი ვალი) ცვლილების გზით. კომპანიას არ გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები.

საპროცენტო განაკვეთის რისკისადმი დაქვემდებარება

კომპანიის პროცენტის ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის პროფილი იყო შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	456	478
გაცემული სესხები	-	1,462
სესხები და ნასესხები სახსრები	(98,403)	(91,785)
საიჯარო ვალდებულება	(97)	(97)
წმინდად	(98,044)	(89,942)

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.

21 სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა (გაგრძელება)

(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 სამომავლო განვითარება.

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

კომპანიის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა.

გადასახადები. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, ოფიციალური განაცხადები და სასამართლო გადაწყვეტილებები, რომლებიც ხშირად გაურკვეველია, ურთიერთსაწინააღმდეგოა და ექვემდებარება მრავალგვარ ინტერპრეტაციას.

22 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

საგადასახადო წელი ღიაა საგადასახადო ორგანოების მიერ შესამოწმებლად შემდგომი სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია აღნიშნული პერიოდი გაიზარდოს. ამ გარემოებამ შესაძლოა საქართველოში შექმნას საგადასახადო რისკები, რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მას ადეკვატური უზრუნველყოფა აქვს საგადასახადო ვალდებულებებისთვის, ახალი და ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებებისთვის. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები, შესაძლოა იყოს განსხვავებული და გავლენა წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებებზე, თუკი ორგანოები წამატებით მოიყვანენ მოქმედებაში მათ ინტერპრეტაციებს, შესაძლოა მნიშვნელოვანი იყოს.

სასამართლო დავა. საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, კომპანია ექვემდებარება სარჩელებისა და საჩივრების მიღებას. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მოცემული სარჩელებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის სამომავლო ოპერაციების შედეგებზე ან ფინანსურ მდგომარეობაზე.

შესაბამისობა შეთანხმებულ პირობებთან. კომპანია ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებულ პირობებს, რომლებიც ძირითადად დაკავშირებულია მის ნასესხებ სახსრებთან. ასეთ შეთანხმებულ პირობებთან შეუსაბამობამ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის უარყოფითი შედეგები, მათ შორის ნასესხები სახსრების ღირებულების ზრდა და დეფოლტის გამოცხადება (შენიშვნა 18). 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ დარღვეული ჰქონდა გარკვეული შეთანხმებული პირობები, როგორიცაა ფულადი ნაკადების თანაფარდობა სესხის მომსახურებასთან და მიმდინარე თანაფარდობა. იხილეთ შენიშვნა 18 დამატებითი დეტალებისთვის შეთანხმებულ პირობებთან და მიღებულ უფლებაზე უარის წერილთან დაკავშირებით.

23 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად მიიჩნევა, როდესაც ისინი ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს ურთიერთობის შინაარსზე და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

დაკავშირებულ მხარეებთან დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სესხები და ნასესხები სახსრები:		
მშობელი კომპანია	(60,349)	(53,514)
გაცემული სესხები:		
სხვა დაკავშირებული მხარე*	-	769
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	-	693
საიჯარო მოთხოვნები:		
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	1,139	1,003
წმინდა ინვესტიცია ქვე-იჯარაში:		
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	110	110
საიჯარო ვალდებულებები:		
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	(67)	(97)

*სხვა დაკავშირებული მხარე წარმოადგენს შპს წმინდა გიორგის სახელობის ბრიტანულ-ქართულ სკოლას, რომელიც ეკუთვნის არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირს „წმინდა გიორგის სახელობის საგანმანათლებლო ფონდი“ რომელიც, თავის მხრივ, დაარსებულია კომპანიის გენერალური დირექტორის მიერ.

დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლებისა და ხარჯების მუხლები იყო შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	2023	2022
საპროცენტო ხარჯი მშობელი კომპანიის სესხზე	(6,349)	(5,519)
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის გაცემულ სესხებზე საპროცენტო შემოსავალი	138	139
სხვა დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხების გაუფასურება	(894)	(175)
გაუფასურება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის გაცემულ სესხებზე	(807)	(158)
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან საიჯარო შემოსავალი	1,036	821

დაკავშირებული მხარეებისგან სესხების საპროცენტო განაკვეთები და დაფარვის ვადები წარმოდგენილია მე-18 შენიშვნაში.

ოპერაციები მთავარ ხელმძღვანელ პირებთან. 2023 წლის განმავლობაში მთავარმა ხელმძღვანელმა პირებმა მიიღეს ანაზღაურება 1,529 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, რაც შეყვანილია პერსონალის ხარჯებში (2022: 1,176 ათასი).

24 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2024 წლის 11 აპრილს ხელმძღვანელობამ HTHC-თან გაფორმებულ სასესხო ხელშეკრულებაში შეიტანა ცვლილება და დაუფარავ სესხთან დაკავშირებით უზრუნველყო გადახდების (ძირითადი თანხის და პროცენტის) გადავადება 2035 წლის დეკემბრამდე.

**მმართველობითი ანგარიში
შპს „ჯი ემ თი სასტუმროები“**

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშო წლისათვის

1. ზოგადი ინფორმაცია სუბიექტის შესახებ

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 შემენამ 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.

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები.

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი შემდეგია:

		2023 (‘000 USD)	2022 (‘000 USD)
1	Revenue	17,022	14,712
2	Property operating expenses	(14,815)	(13,012)
3	Gross profit	2,497	1,772
4	Gross profit margin	14.7%	12.0%
5	Results from operating activities	(1,871)	(1,236)
6	Operating loss %	(11.0)%	(8.4)%

- i. **თანამშრომლებთან ურთიერთობა.** კომპანიას გააჩნია კარგად სტრუქტურირებული დაქირავების პოლიტიკა და მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები მიიღებიან კომპანიაში.

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 და 2023 წლის ბოლოს 377 თანამშრომელი.

- ii. **მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან ურთიერთობა.** კომპანიამ დაამყარა ძლიერი პროფესიული ურთიერთობები მომხმარებლებთან, მომხმარებელთა ზრუნვის, ერთგულებისა და ხარისხიანი მომსახურების დემონსტრირების გზით.
- iii. **საგადასახადო ორგანოებთან ურთიერთობა.** კომპანიის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. კომპანიის ბუღალტერიაში დასაქმებულნი არიან თანამშრომლები, რომლებსაც აქვთ ხანგრძლივი გამოცდილება საგადასახადო კანონმდებლობის კუთხით. ისინი რეგულარულად ესწრებიან სხვადასხვა საგადასახადო ტრენინგებს, რომლებიც ტარდება საქართველოს წამყვანი აუდიტორული კომპანიების მიერ, რათა ინფორმირებულნი იყვნენ საგადასახადო კანონმდებლობის ცვლილებებთან დაკავშირებით, რაც კომპანიის საქმიანობაზე ზემოქმედებს.

3. საკუთარი აქციების შეძენის დეტალური ინფორმაცია

2023 და 2022 წლებში კომპანიას საკუთარი აქციების შეძენა არ განუხორციელებია.

4. სუბიექტის კრედიტის, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულის ნაკადის რისკების შეფასება და მათი მართვის მექანიზმები.

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 მოახდინა 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 პესიმიზტური. 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 წლიდან ბაზარზე კლება იყო საუდის არაბეთის და ემირატების მხრიდან, რომლებმაც გადაინაცვლეს თურქეთსა და საბერძნეთში. თუმცა 2023 წლიდან შეინიშნება ინდური ბიზნესის ზრდა და ეს ტენდენცია 2024 წელშიც გრძელდება. ისრაელის ბაზრის შემცირება თვალსაჩინო გახდა 2023 წლის ოქტომბრიდან, როდესაც დაიწყო კონფლიქტი.

2023 ში თბილისმა უმასპინძლა უფასო 21 წლამდე გუნდებს, თუმცა ეს ერთჯერადი ვიზიტები იყო და 2024 ში აღარ განმეორდება.

რაც შეეხება პრემიუმ ტიპის ბიზნესს, კონკურენტი სასტუმროს გახსნას, რომელიც გახლავთ Paragraph Luxury collection, გაინაწილა პრემიუმ სეგმენტის სტუმრები, გამომდინარე იქიდან რომ აქვთ ბევრი მაღალი კატეგორიის ნომერი.

2024 წლის ბოლოდან გააქტიურდება ჩინეთის ბაზარი, რაც უკავშირდება მათი ავიახაზების, Airchina-ს შემოვლას საქართველოში. აღნიშნული კომპანია კვირაში სამჯერ იფრენს თბილისის მიმართულებით. ამას ემატება ბრიტანეთის ავიახაზების პირდაპირი ფრენები თბილისში.

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

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

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

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

სასტუმრო	წილი რეალიზაციაში
Courtyard by Marriott	31%
Tbilisi Marriott	56%
Moxy Tbilisi	13%

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.

კომპანიის თავისუფალი ფულადი რესურსები მნიშვნელოვნად ხმარდება რეინვესტირებას ძირითად საშუალებებსა და საინვესტიციო ქონებაში. დივიდენდის განაწილება კომპანიიდან არასდროს მომხდარა და ახლო მომავალში არ იგეგმება.

5. კომპანიის სამომავლო განვითარების გეგმა

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.

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

თარიღი: 28 ოქტომბერი 2024

გენერალური დირექტორი
გიორგი თავაძე

ფინანსური დირექტორი
ჯანო ჯიქია