

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები

ფინანსური ანგარიშგება
და დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა
2018 წლის 31 დეკემბრით
დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს KPMG Georgia
ჯი-ემ-თი პლაზა
მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი, 4
თბილისი, საქართველო 0105
ტელეფონი +995 322 93 5713
ინტერნეტი www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროების აქციონერებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროების (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას მითითებული თარიღისთვის დასრულებული წლისთვის, და მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებსა და სხვა ახსნა-განმარტებითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მისი ფინანსური საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ები) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები და ასევე ვართ შესაბამისობაში IESBA კოდექსის და სხვა ჩვენი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან შესაბამის, საქართველოში არსებულ, ეთიკურ მოთხოვნებთან. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ აუდიტის მსვლელობისას ჩვენ მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები წარმოადგენს აუდიტორული დასკვნისთვის საკმარის და მართებულ საფუძველს.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობითანგარიშზე. ეს უკანასკნელი ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება წინამდებარე აუდიტორთა დასკვნის გაცემის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს და ჩვენ არანაირი ფორმით არ გავცემთ მასთან დაკავშირებულ რწმუნებას.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობითი ანგარიშის გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და, განსაზღვრავს, შეესაბამება თუ არა მმართველობითი ანგარიში ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული.

მას შემდეგ, რაც ჩვენ გავეცნობით მმართველობით ანგარიშს, ჩვენ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით გამოგვაქვს დასკვნა, თუ სხვა ინფორმაცია:

- შეესაბამება თუ არა ფინანსურ ანგარიშგებას და შეიცავს თუ არა ის არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს თუ არა ყველა ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ. .

ხელმძღვანელობის და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიანად წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფას“) შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლის ისეთი მექანიზმების შემუშავებაზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა საჭიროდ მიჩნევს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან თავისუფალი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის უნარის შეფასებაზე, განაგრძოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ და მოახდინოს მსგავსი შეფასების წარდგენა მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება სურვილი მოახდინოს კომპანიის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს მუშაობა, ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა ზემოთ განსაზღვრული მოქმედებისა.

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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



შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არასაკმარისი იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.

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

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული მსჯელობების შესახებ, მათ შორის ჩვენს მიერ აუდიტის პროცესში აღმოჩენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

აუდიტის პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა გაიცა, არის:

კარენ საფარიანი

შპს KPMG Georgia
თბილისი, საქართველო
1 ნოემბერი, 2019 წელი



შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები
დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა
გვ. 3

შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არასაკმარისი იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.

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

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული მსჯელობების შესახებ, მათ შორის ჩვენს მიერ აუდიტის პროცესში აღმოჩენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

აუდიტის პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა გაიცა, არის:

კარენ საფარიანი

შპს KPMG Georgia
თბილისი, საქართველო
1 ნოემბერი, 2019 წელი

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11	1,240	412
საინვესტიციო ქონება	12	52,023	53,305
არამატერიალური აქტივები		103	12
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		118	344
სულ გრძელვადიანი აქტივები		53,484	54,073
მარაგები		284	384
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	6,211	3,499
შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	4,004	3,533
ვადიანი ანაზღაურებები		-	4,200
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	5,239	8,239
მიმდინარე აქტივები		15,738	19,855
სულ აქტივები		69,222	73,928
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		8,686	8,686
დამატებითი სააქციო კაპიტალის გადახდილი ნაწილი		60,655	60,655
უხცოვარ ვალუტაში გადაყვანის რეზერვები		(3,487)	(3,683)
დაგროვილი ზარალი		(68,433)	(62,774)
სულ კაპიტალი	15	(2,579)	2,884
ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	16	66,030	65,332
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		66,030	65,332
სესხები და კრედიტები	16	3,082	2,107
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	2,103	3,136
მიღებული ავანსები		426	303
საშემოსავლო გადასახადი		160	166
მიმდინარე ვალდებულებები		5,771	5,712
სულ ვალდებულებები		71,801	71,044
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		69,222	73,928

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 45 გვერდებზე.

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები
2018 წლის მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

’000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი	6	16,266	14,563
სხვა შემოსავალი		620	266
ქონების საოპერაციო ხარჯები	7	(10,530)	(8,393)
მთლიანი მოგება		6,356	6,436
ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,578)	(3,518)
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები		1,778	2,918
ფინანსური შემოსავალი	10	304	1,188
ფინანსური ხარჯები	10	(7,741)	(4,703)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(7,437)	(3,515)
ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		(5,659)	(597)
საშემოსავლო გადასახადის შეღავათი		-	-
ზარალი წლის განმავლობაში		(5,659)	(597)
სხვა სრული შემოსავალი /(ზარალი)			
<i>პუნქტები, რომლებიც არასდროს იქნება კლასიფიცირებული მოგება ან ზარალზე</i>			
უცხოური ვალუტის გადაყვანით მიღებული სხვაობები		196	91
სხვა სრული შემოსავალი		196	91
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(5,463)	(506)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 1 ნოემბერს და მისი სახელით ხელმოწერილია:

გიორგი თავაძე
გენერალური დირექტორი

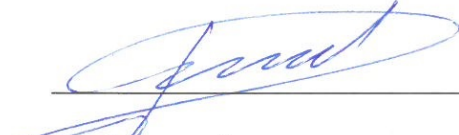
ჯანო ჯიქია
ფინანსური დირექტორი

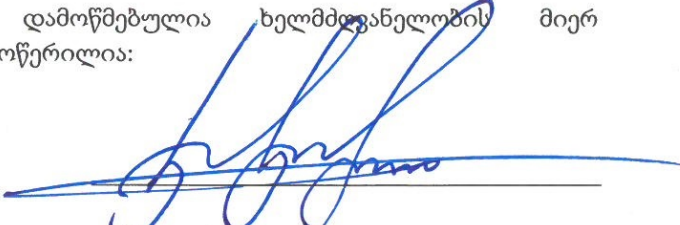
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 45 გვერდებზე.

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები
2018 წლის მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი	6	16,266	14,563
სხვა შემოსავალი		620	266
ქონების საოპერაციო ხარჯები	7	(10,530)	(8,393)
მთლიანი მოგება		6,356	6,436
ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,578)	(3,518)
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები		1,778	2,918
ფინანსური შემოსავალი	10	304	1,188
ფინანსური ხარჯები	10	(7,741)	(4,703)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(7,437)	(3,515)
ზარალი საშემოსავლო გადასახადამდე		(5,659)	(597)
საშემოსავლო გადასახადის შეღავათი		-	-
ზარალი წლის განმავლობაში		(5,659)	(597)
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი)			
<i>პუნქტები, რომლებიც არასდროს იქნება კლასიფიცირებული მოგება ან ზარალზე</i>			
უცხოური ვალუტის გადაყვანით მიღებული სხვაობები		196	91
სხვა სრული შემოსავალი		196	91
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(5,463)	(506)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 1 ნოემბერს და მისი სახელით ხელმოწერილია:


გიორგი თავაძე
გენერალური დირექტორი


ჯირო ჯიქია
ფინანსური დირექტორი

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 45 გვერდებზე.

შპს ჯი-ემ-თი სასტუმროები
2018 წლის კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი სააქციო კაპიტალის გადახდილი ნაწილი	დაგროვილი ზარალი	გადაყვანის რეზერვი	სულ კაპიტალი
'000 აშშ დოლარი					
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	8,686	60,655	(62,177)	(3,774)	3,390
სულ სრული ზარალი					
ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(597)	-	(597)
სხვა სრული ზარალი					
უცხოური ვალუტის გადაყვანით მიღებული სხვაობები	-	-	-	91	91
სულ სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	91	91
სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში	-	-	(597)	91	(506)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,686	60,655	(62,774)	(3,683)	2,884
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	8,686	60,655	(62,774)	(3,683)	2,884
სულ სრული ზარალი					
ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(5,659)	-	(5,659)
სხვა სრული შემოსავალი					
უცხოური ვალუტის გადაყვანით მიღებული სხვაობები	-	-	-	196	196
სულ სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	196	196
სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში	-	-	(5,659)	196	(5,463)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,686	60,655	(68,433)	(3,487)	(2,579)

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 45 გვერდებზე.

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
ზარალი მოგების გადასახადამდე		(5,659)	(597)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		2,316	1,299
ზარალი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		-	3
წმინდა ფინანსური ხარჯები		7,437	3,515
		4,094	4,220
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგები		99	(220)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		(2,549)	(736)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		(1,033)	1,187
მიღებული ავანსები		349	(43)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე		960	4,408
გადახდილი პროცენტი		(2,460)	(2,081)
სესხის პროცენტზე გადახდილი გადასახადი		(24)	(78)
წმინდა ფულადი სახსრები (გამოყენებული)/საოპერაციო საქმიანობიდან		(1,524)	2,249
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
მიღებული პროცენტი		167	227
ვადიანი ანაზღაურების ზრდა/(შემცირება)		4,200	(821)
შეზღუდული ფულადი სახსრების შემცირება		(471)	(1,121)
საინვესტიციო ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა		(3,717)	(11,524)
წმინდა ფულადი სახსრები (გამოყენებული)/საინვესტიციო საქმიანობიდან		179	(13,239)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
შემოსავალი სესხები და კრედიტებიდან		-	12,893
კრედიტების დაფარვა		(2,023)	(1,239)
წმინდა ფულადი სახსრები (გამოყენებული)/ფინანსური საქმიანობიდან		(2,023)	11,654
წმინდა (შემცირება)/ზრდა ფულად სახსრებში და მათ ეკვივალენტებში		(3,368)	664
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით		8,239	7,268
გაცვლითი კურსის მოძრაობის გავლენა ფულად სახსრებსა და საბანკო ნაშთებზე		368	307
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	14	5,239	8,239

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 45 გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი ორგანიზაცია

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი იყენებენ განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

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

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

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა სასტუმროებისა და ბიზნეს ცენტრების საკუთრებაა. ამჟამად, კომპანიას ფლობს Tbilisi Marriott Hotel-ს, Tbilisi Court by Marriott Hotel-ს, Moxy Tbilisi Hotel-ს (ერთობლივად „სასტუმროები“) და GMT Plaza-ს, A კლასის ბიზნეს ცენტრი. კომპანია ასევე ფლობს ბიზნეს ცენტრს სასტუმრო Moxy Tbilisi-ს შენობაში. Moxy Tbilisi Hotel და ბიზნეს ცენტრი გაიხსნა 2018 წლის მარტში და მდებარეობს თბილისში, ზაარბუკენის მოედანზე, ხოლო დანარჩენი სასტუმროები მდებარეობს თბილისის ცენტრში. Marriott Hotels International B.V უზრუნველყოფს სასტუმროების მართვას სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებების საფუძველზე (ერთობლივად „სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებები“).

2018 წლის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქციების 20% ეკუთვნის შპს ჯი-ემ-თი უძრავ ქონებას, იგივე ჯგუფის შვილობილ კომპანიას, ხოლო კომპანიის 80% ეკუთვნის Hotel Tbilisi Holding Company- ს („HTHC“, „მშობელი“).

კომპანიის დაფინანსების უმეტესი ნაწილი და საკრედიტო ექსპოზიცია მშობელ კომპანიასთან არის დაკავშირებული. დაკავშირებული მხარეების ტრანზაქციები მოცემულია მე-20 შენიშვნაში.

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

2. მომზადების საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

ეს არის კომპანიის პირველი წლიური ფინანსური ანგარიშგება სადაც გამოყენებულია ფასს 15 ამონაგები კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან და ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში აღწერილია მე-5 შენიშვნაში.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა ქართული ლარია ("ლარი"), რომელიც კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტაა.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია აშშ დოლარში ("აშშ დოლარი"), რადგან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ეს ვალუტა უფრო არსებითია ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებისთვის.

კომპანიის აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია ლარიდან აშშ დოლარში წლის ბოლოსთვის არსებული კურსით. საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი სააქციო კაპიტალის გადახდილი ნაწილი წარმოდგენილია მათი ისტორიული ღირებულებით აშშ დოლარში. შემოსავლები და ხარჯები გადაყვანილია აშშ დოლარში, ყოველწლიურად შეწონილი საშუალო გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

შედეგად მიღებული გაცვლითი სხვაობა აღირიცხება პირდაპირ კაპიტალში უცხოური ვალუტაში გადაყვანის რეზერვში. გადაყვანის მიზნებისათვის გამოყენებულ იქნა შემდეგი გაცვლითი კურსი:

– 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	– 2.6766 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის
– 2018 წლის საშუალო გაცვლითი კურსი	– 2.5345 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის
– 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	– 2.5922 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის
– 2017 წლის საშუალო გაცვლითი კურსი	– 2.5086 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის

ლარი არ არის ადვილად კონვერტირებადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ და, შესაბამისად, ლარის აშშ დოლარში კონვერტირება არ უნდა იქნეს გაგებული, როგორც ის, რომ ლარში თანხები იყო, შეიძლება იყოს, ან იქნება მომავალში დოლარში კონვერტირებადი აღნიშნული გაცვლითი კურსით ან სხვა გაცვლითი კურსით.

მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აშშ დოლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება, ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

შეფასებებისა და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგად გამოწვეული ცვლილებები, აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზედაც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკაში გამოყენებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომელთაც აქვთ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, აღწერილია შემდეგ შენიშვნაში:

- შენიშვნა 12 – საინვესტიციო ქონება; და
- შენიშვნა 16 (c) – დაკავშირებული მხარეებისგან სესხების სამართლიანი ღირებულება.
- შენიშვნა 6 - კომპანიის საქმიანობის განსაზღვრა როგორც პრინციპალი.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანიის არაერთი სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს სამართლიანი ღირებულების შეფასებას, როგორც ფინანსური, ასევე არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისათვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას კომპანია, რამდენადაც შესაძლებელია, იყენებს საბაზრო დაკვირვებად მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულება ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიაში წარმოდგენილი მონაცემების საფუძველზე:

- დონე 1 : კოტირებული საბაზრო ფასი (კორექტირების გარეშე) აქტიურ ბაზარზე ანალოგიური აქტივებისა ან ვალდებულებებისთვის.
- დონე 2: მონაცემები გარდა იმისა, რაც შედის პირველ დონეში და რომლებიც თვალსაჩინოა როგორც პირდაპირ (ფასები), ასევე ირიბად (ფასებისაგან წარმოებული).
- დონე 3: მონაცემები აქტივისა ან ვალდებულებისთვის, რომელიც არ ეყრდნობა დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

იმ შემთხვევაში, როდესაც აქტივისა ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული მონაცემების დაჯგუფება შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულებების მონაცემების სხვადასხვა დონეში, მაშინ სამართლიანი ღირებულების შეფასების დაჯგუფება ხდება მთლიანობაში, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმ დონეში, რომელშიც იმ ყველაზე დაბალი დონის მონაცემებია, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

კომპანია მოძრაობას სამართლიანი ღირებულების იერარქიის დონეებს შორის იმ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს აღიარებს, რა დროსაც ადგილი ჰქონდა ცვლილებას.

დამატებითი ინფორმაცია სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში დაშვებების შესახებ მოცემულია შენიშვნებში

- შენიშვნა 12 (b) – საინვესტიციო ქონება; და
- შენიშვნა 18 – ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება;

5. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში

კომპანიამ ფასს 15 (იხ. (a)) და ფასს 9 (იხ. (b)) თავდაპირველად 2018 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. რიგი სხვა ახალი სტანდარტებიც შევიდა ძალაში 2018 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არ იქონიეს არსებითი ზეგავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

კომპანიის მიერ ამ სტანდარტების გამოყენებისას შერჩეული გადასვლის მეთოდებიდან გამომდინარე, შესადარისი ინფორმაცია მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებებში არ არის გადაანგარიშებული ახალი სტანდარტების მოთხოვნების ასახვის მიზნით.

A. ფასს 15 - ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ფასს 15 ადგენს ერთიან ჩარჩოს იმის განსაზღვრისთვის თუ რა ოდენობის შემოსავალი იყო აღიარებული და როდის ჰქონდა აღნიშნულს ადგილი. მან ჩაანაცვლა ბასს 18 შემოსავალი, ბასს 11 საშემენბლო ხელშეკრულებები და ამასთან დაკავშირებული ახსნა-განმარტებები. ფასს 15-ის მიხედვით, შემოსავალი აღიარდება მაშინ როდესაც მომხმარებელს გადაეცემა საკუთრების უფლება საქონელზე ან მომსახურებაზე. საკუთრების გადაცემის მომენტის დასადგენად - დროის გარკვეულ მომენტში თუ გარკვეული პერიოდის განმავლობაში - სჭირდება განსჯა.

კომპანიამ დაიწყო ფასს 15-ის გამოყენება კუმულაციური ეფექტის მეთოდის გამოყენებით (პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გარეშე). მოცემული სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების გავლენა აღიარდება 2018 წლის 1 იანვარს. შესაბამისად, 2017 წელს წარმოდგენილი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული - ანუ, წარმოდგენილია, როგორც ზემოთ ნახსენებია, ბასს 18-ში, ბასს 11-ში და მსგავს ახსნა-განმარტებებში. დამატებით, ფასს 15-ის განმარტებითი მოთხოვნები არ არის ზოგადად გამოყენებული შესაძარის ინფორმაციაზე.

ფასს 15-ს არ ჰქონდა არსებითი გავლენა კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკებზე შემოსავლის წყაროებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 6), შესაბამისად, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით დაგროვილ ზარალზე გავლენა არ მოახდინა ფასს 15-ზე გადასვლამ. არცერთი სახელშეკრულებო აქტივი / ვალდებულება არ იქნა აღიარებული ფასს 15-ზე გადასვლის შედეგად.

B. ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფასს 9 აწესებს ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებების, და ზოგიერთი არაფინანსური აქტივების შესყიდვა/გაყიდვის ხელშეკრულებების, აღიარების და შეფასების მოთხოვნებს. ეს სტანდარტი ანაცვლებს ბასს 39-ს ფინანსური ინსტრუმენტები აღიარება და შეფასება.

გარდა ამისა, კომპანიამ მიიღო თანმიმდევრული ცვლილებები ფასს 7-ში ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებები, რომლებიც ვრცელდება 2018 წლის შესახებ განმარტებებთან მიმართებაში, მაგრამ ზოგადად არ არის გამოყენებული შედარებითი ინფორმაციისთვის.

ფასს 9 არ ჰქონია მნიშვნელოვანი გავლენა კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკაზე სხვა ფინანსურ აქტივებთან მიმართებაში, შესაბამისად, ფასს 9-ზე გადასვლამ, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით დაგროვილ ზარალზე გავლენა არ მოახდინა.

დამატებითი ინფორმაციისთვის კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკაზე გაუფასურებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე, იხილეთ შენიშვნა 22 (k).

(i) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და აღრიცხვა

ფასს 9 მოიცავს სამ ძირითად კლასიფიკაციის კატეგორიას ფინანსური აქტივებისათვის: ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფასს 9-ს მიხედვით ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია ძირითადად დაფუძნებულია იმ ბიზნეს მოდელზე, რომელიც გამოიყენება ფინანსური აქტივის სამართავად და მის სახელეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე. ფასს 9 აუქმებს ბასს 39 -ს დროს გამოყენებულ კატეგორიებს როგორცაა ხანდაზმულობის ვადის მიხედვით, სესხები და მოთხოვნები და გასაყიდად ხელმისაწვდომი. ფასს 9-ს მიხედვით, ხელშეკრულებებში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები, რომლის საგანსაც ფინანსური აქტივი წარმოადგენს, სტანდარტის მიზნებისთვის არ განცალკევდება. ნაცვლად ამისა, კლასიფიკაციის მიზნებისათვის ფასდება ჰიბრიდული ფინანსური ინსტრუმენტი როგორც ერთი მთლიანობა.

ფასს 9 ძირითადად იწარჩუნებს ბასს 39-ში არსებულ მოთხოვნებს ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციასა და აღრიცხვასთან მიმართებაში. ფასს 9-ის მიღებას არ ჰქონია მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებულ კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკაზე. ახსნა-განმარტებებს თუ როგორ აღრიცხავს და აკლასიფიცირებს კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებს, აღრიცხავს ცვლილებებს და შესაბამის მოგებასა და ზარალს ფასს 9-ს მიხედვით, იხილეთ შენიშვნა 22 (k).

ქვემოთ მოცემული ცხრილი იძლევა ახსნა-განმარტებას საწყის სააღრიცხვო კატეგორიებზე ბასს 39-ის მიხედვით, და ახალ სააღრიცხვო კატეგორიებზე ფასს 9-ს მიხედვით კომპანიის ფინანსური

აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების თითოეულ კატეგორიასთან დაკავშირებით, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

ფასს 9-ის გამოყენების გავლენა ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებზე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ეხება მხოლოდ გაუფასურების ახალ მოთხოვნებს.

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	თავდაპირველი კლასიფიკაცია ბასს 39	ახალი კლასიფიკაცია ფასს 9	თავდაპირველი საბალანსო ღირებულება ბასს 39	ახალი საბალანსო ღირებულება ფასს 9
ფინანსური აქტივები					
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	ამორტიზებული ღირებულება	1,819	1,819
შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	ამორტიზებული ღირებულება	3,533	3,533
ვადიანი ანაბარი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	ამორტიზებული ღირებულება	4,200	4,200
სულ ფინანსური აქტივები				17,746	17,746

'000 აშშ დოლარი	შენიშვნა	თავდაპირველი კლასიფიკაცია ბასს 39	ახალი კლასიფიკაცია ფასს 9	თავდაპირველი საბალანსო ღირებულება ბასს 39	ახალი საბალანსო ღირებულება ფასს 9
ფინანსური ვალდებულებები:					
სესხები და კრედიტები	16	სხვა ფინანსური ვალდებულებები	სხვა ფინანსური ვალდებულებები	67,439	67,439
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	სხვა ფინანსური ვალდებულებები	სხვა ფინანსური ვალდებულებები	2,699	2,699
სულ ფინანსური ვალდებულებები				70,138	70,138

(ii) ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფასს 9 ანაცვლებს ბასს 39-ს „გაწეული ზარალის“ მოდელს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელით. ახალი გაუფასურების მოდელი ვრცელდება ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავლში ასახვით შეფასებულ სახელშეკრულებო აქტივებზე და ვალის ინვესტიციებზე, მაგრამ არა ინვესტიციებზე კაპიტალის ინსტრუმენტებში. ფასს 9 -ის მიხედვით, საკრედიტო ზარალი აღიარდება უფრო ადრე ვიდრე ბასს 39-ის გამოყენებისას - იხილეთ შენიშვნა 22 (k).

ფასს 9-ის გაუფასურების მოდელის მიზნებისათვის აქტივების გაუფასურების ზარალი მოსალოდნელია გაიზარდოს და გახდეს უფრო არასტაბილური. კომპანიამ დაადგინა, რომ ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნების გამოყენება 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არ იწვევს გაუფასურების დამატებით რეზერვს.

დამატებითი ინფორმაცია თუ როგორ აფასებს კომპანია გაუფასურების რეზერვს აღწერილია შენიშვნაში 22 (k).

6. შემოსავალი

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
საიჯარო შემოსავალი სასტუმროებიდან	7,952	9,637
საიჯარო შემოსავალი ბიზნეს ცენტრიდან	954	822
სულ საიჯარო შემოსავლები	8,906	10,459
შემოსავლები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	7,360	4,104
სულ შემოსავლები	16,266	14,563

კომპანიამ თავისი სასტუმროები განსაზღვრა როგორც საინვესტიციო ქონება რომელიც იჯარით გაცემულია საოპერაციო იჯარის პირობების თანახმად. სასტუმროების, როგორც საინვესტიციო ქონების კლასიფიცირების ფაქტორების შეჯამებისა და ოპერაციულ იჯარად მათი კლასიფიკაციის ინდიკატორების ანალიზისთვის იხილეთ შენიშვნა 12.

საიჯარო შემოსავალი გაანგარიშებულია Marriott Hotels International BV- სთან გაფორმებული სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებებში გათვალისწინებული პირობების საფუძველზე, სასტუმროების მართვის ხელშეკრულებები ოცი წლითაა გაფორმებული, დაწყებული 2002, 2014 და 2015 წლებიდან სასტუმრო Tbilisi Marriott-სთვის, Tbilisi Courtyard by Marriott Hotel-სთვის და Moxxy Hotel-სთვის. არსებობს ხელშეკრულების კიდევ სამი წლით გახანგრძლივების შესაძლებლობა.

ბიზნეს ცენტრებში ოფისების გაქირავება, ჩვეულებრივ, ერთიდან ხუთ წლამდე ხდება, ვადის გახანგრძლივების შესაძლებლობით.

შემოსავლები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან შედგება Marriot International B.V.-სთვის ტექნიკური მომსახურების სერვისის მიწოდებისა და გაწეული კომუნალური ხაჯებისაგან. სერვისების მოწოდებისას კომპანია მოქმედებს როგორც მარწმუნებელი, ამის გასასაზღვრად კი კომპანიის მენეჯმენტი ითვალისწინებს შემდეგ ფაქტორებს:

- კომპანია იღებს პასუხისმგებლობას სერვისების მოწოდებაზე;
- კომპანიის იღებს საკრედიტო რისკს მოწოდებულ სერვისებზე.

(i) სამომავლო მინიმალური საიჯარო შემოსავლები

31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამომავლო მინიმალური საიჯარო გადასახადები, რომლის მიღების უფლება კომპანიას აქვს ბიზნეს ცენტრში ოფისების არაგაუქმებადი იჯარის პირობებში, შემდეგია:

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
ერთ წლამდე	1,213	479
1-5 წელი	2,770	910
	3,983	1,389

(ii) მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხები

2018 წლის განმავლობაში ოფისებისთვის საიჯარო გადასახადის თანხა 954 ათასი აშშ დოლარი (2017: 822 ათასი აშშ დოლარი) შემოსავლებშია მოცემული (იხ. ზემოთ).

7. ქონების საოპერაციო ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
გაქირავების ხარჯები	3,897	3,477
დამატებითი ხარჯები	2,671	2,294
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,337	1,299
კომუნალური და კომუნიკაციის ხარჯები	792	627
ქონების გადასახადები და მოსაკრებლები	411	331
ქონების დაზღვევა	86	72
სხვა ხარჯები	336	293
	10,530	8,393

8. ადმინისტრაციული ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
ხელფასები	1,789	1,657
კონსულტაციის საფასური	1,003	935
ქველმოქმედება და სპონსორობა	172	101
კომუნალური მომსახურება და კომუნიკაცია	154	144
მივლინების ხარჯები	80	147
წარმომადგენლობითი ხარჯები	68	45
დაზღვევა	61	64
საბანკო დარიცხვები	18	24
უსაფრთხოებაზე გაწეული ხარჯები	7	7
სხვა ადმინისტრაციული ხარჯები	1,226	394
	4,578	3,518

2018 წლის განმავლობაში 52 ათასი აშშ დოლარი (2017: 51 ათასი აშშ დოლარი) დაიხარჯა აუდიტთან დაკავშირებული მომსახურებისთვის.

9. პერსონალის ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
ხელფასები - სასტუმროები	2,432	2,165
ხელფასები - ბიზნეს ცენტრი და სათაო ოფისი	1,789	1,657
	4,221	3,822

10. წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
აღიარებული მოგება ან ზარალში		
საპროცენტო შემოსავალი:		
– საბანკო ანაზღაურებები	167	227
– სესხები	137	138
წმინდა უცხოური სავალუტო გაცვლითი მოგება	-	823
ფინანსური შემოსავალი	304	1,188
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზირებული ღირებულებებით		
შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე	(6,026)	(4,624)
წმინდა უცხოური სავალუტო გაცვლითი ზარალი	(1,691)	-
გადასახადის დაკავება დაკავშირებული მხარის სესხის		
საპროცენტო ხარჯზე	(24)	(79)
ფინანსური ხარჯები	(7,741)	(4,703)
მოგება ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	(7,437)	(3,515)

11. ძირითადი საშუალებები

'000 აშშ დოლარი	ავეჯი და აღჭურვილობა	სხვა აღჭურვილობა	სულ
თვითღირებულება			
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	5,365	4,233	9,598
შესყიდვები	6	261	267
გაყიდვები/ჩამოწერები	-	(18)	(18)
მოძრაობის ეფექტი სავალუტო კურსებში	113	82	195
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	5,484	4,558	10,042
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	5,484	4,558	10,042
შესყიდვები	892	517	1,409
მოძრაობის ეფექტი სავალუტო კურსებში	(221)	(171)	(392)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	6,155	4,904	11,059
ცვეთა			
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	(5,183)	(4,075)	(9,258)
ცვეთა წლის განმავლობაში	(107)	(90)	(197)
გაყიდვები	-	15	15
მოძრაობის ეფექტი სავალუტო კურსებში	(106)	(84)	(190)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	(5,396)	(4,234)	(9,630)
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	(5,396)	(4,234)	(9,630)
ცვეთა წლის განმავლობაში	(281)	(239)	(520)
მოძრაობის ეფექტი სავალუტო კურსებში	185	146	331
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	(5,492)	(4,327)	(9,819)
საბალანსო ღირებულება			
2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	182	158	340
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	88	324	412
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	663	577	1,240

(a) უზრუნველყოფა

კომპანიის ძირითადი საშუალებები და საინვესტიციო ქონება უზრუნველყოფილია OPIC-ისა და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხებით. უზრუნველყოფის დეტალები მოცემულია მე-16 შენიშვნაში.

(b) ცვლილებები შეფასებებში

2018 წლის განმავლობაში კომპანიამ სასტუმროებში ოპერატიული ეფექტურობის შემოწმება ჩაატარა, რამაც ძირითადი საშუალებების მოსალოდნელი გამოყენების ცვლილებები გამოიწვია.

შედეგად, ამ აქტივების მოსალოდნელი ექსპლუატაციის პერიოდი შემცირდა (იხ. შენიშვნა 22 (g) (iii)). ამ ცვლილებების გავლენა ამორტიზაციის ხარჯზე, რომელიც აღიარებულია ქონების საოპერაციო ხარჯებში, მიმდინარე და მომავალ პერიოდში შემდეგია:

'000 აშშ დოლარი	2018	2019	2020	2021	შემდგომი პერიოდი
ხარჯის გაზრდა	308	308	308	308	308

12. საინვესტიციო ქონება

'000 აშშ დოლარი	მიწა	შენობები	მიმდინარე მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება				
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	6,858	54,564	2,912	64,334
შესყიდვები	-	-	11,254	11,254
მოძრაობის ეფექტი სავალუტო კურსებში	145	1,149	(301)	993
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	7,003	55,713	13,865	76,581
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	7,003	55,713	13,865	76,581
შესყიდვები	-	-	2,217	2,217
გადარიცხვები	-	16,397	(16,397)	-
მოძრაობის ეფექტი სავალუტო კურსებში	(221)	(2,604)	315	(2,510)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	6,782	69,506	-	76,288
ცვეთა				
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	(153)	(21,599)	-	(21,752)
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	(1,102)	-	(1,102)
მოძრაობის ეფექტი სავალუტო კურსებში	(3)	(419)	-	(422)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	(156)	(23,120)	-	(23,276)
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	(156)	(23,120)	-	(23,276)
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	(1,796)	-	(1,796)
მოძრაობის ეფექტი სავალუტო კურსებში	5	801	-	806
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	(151)	(24,115)	-	(24,266)
საბალანსო ღირებულება				
2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	6,705	32,965	2,912	42,582
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,847	32,593	13,865	53,305
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,631	45,391	-	52,022

(a) საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაცია

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს სამ სასტუმროს, Tbilisi Marriott Hotel-ს და Tbilisi Courtyard by Marriott Hotel-ს და Hotel Moxi-ს, GMT Plaza-ს და GMT Plaza Moxi-ს, A კლასის ბიზნეს ცენტრებს და ორ უძრავ ქონებას - მიწის ნაკვეთები, რომელიც უზრუნველყოფილია შპს ჯი-ემ-თი უძრავი ქონების მიერ კომპანიის კაპიტალში 2014 წლის დეკემბერში (იხ. შენიშვნა 15).

იხილეთ შენიშვნა 6 საიჯარო შეთანხმებების და მთლიანი საიჯარო შემოსავლის ზოგადი აღწერილობისთვის.

ყველა სასტუმრო მდებარეობს თბილისის ცენტრში და მათ მართავს Marriott Hotels International B.V. კომპანიის ხელმძღვანელობამ სასტუმროს შენობები საინვესტიციო ქონებად დააკლასიფიცირა იმის გათვალისწინებით, რომ ასეთი კლასიფიკაციისთვის მნიშვნელოვანია შემდეგი ფაქტორები:

- სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებების თანახმად, Marriott Hotels International B.V.- ს აქვს უფლებამოსილება მიიღოს მნიშვნელოვანი საოპერაციო და ფინანსური გადაწყვეტილებები სასტუმროების ოპერაციებთან დაკავშირებით;
- ჩარევის უფლებამოსილება, რომელიც კომპანიას აქვს სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებებით, ისეთ დონეზე, რომელიც შეიძლება მოსალოდნელი იყოს მეიჯარე/ მოიჯარის ნორმალური ურთიერთობისგან;
- სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებები ოცი წლით არის გაფორმებული.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ დამატებით გაითვალისწინა შემდეგი ინდიკატორები, რომ ხელი შეუწყოს სასტუმროების იჯარის, როგორც ოპერაციულ იჯარებად კლასიფიკაციას:

- სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებები არ შეიცავს პირობებს, რომლითაც სასტუმროების სამართლებრივი საკუთრება საბოლოოდ გადადის Marriott International B.V-ზე, იჯარის ვადის ან მისი დასრულების დროს.
- Marriott Hotels International B.V-ს არ აქვს შესაძლებლობა შეიძინოს სასტუმროები იმ ფასად, რომელიც მოსალოდნელია, რომ იყოს უფრო დაბალი, ვიდრე რეალური ღირებულება იმ თარიღით, როდესაც ეს ოფცია ხელმისაწვდომი გახდება. სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებების თანახმად, პირველი შეთავაზების უფლება შენარჩუნებულია Marriott International B.V-სთვის, თუ კომპანიას სურს გავლენა მოახდინოს სასტუმროს გაყიდვაზე.
- იჯარის ვადა ოც წელს შეადგენს, ხელშეკრულების პერიოდის (20 წელი) დასრულების შემდეგ კი სამწლიანი პერიოდით ხელშეკრულებების განახლების შესაძლებლობით. სასტუმროს სავარაუდო ექსპლუატაციის პერიოდი ორმოცდაათი წელია.
- სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებების შესაბამისად, არ არსებობს მინიმალური საიჯარო გადასახადი. Marriott Hotels International B.V-ს მიერ კომპანიისთვის განხორციელებული ყველა გადახდა იჯარის პირობით გადასახადად ითვლება.
- სასტუმროები არ წარმოადგენენ სპეციალიზებულ აქტივებს და ნებისმიერი ძირითადი მოდიფიკაციის გარეშე შეიძლება გამოყენებულ იქნას სასტუმროს ნებისმიერი მენეჯრის მიერ.

(b) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

სამართლიანი ღირებულების იერარქია

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მეთოდის გამოყენებით, მოსალოდნელი ფულადი სახსრების შემოსავლისა და გადინების საფუძველზე, რომელიც გამომდინარეობს სასტუმროების ოპერაციიდან.

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

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ვარაუდები ან შეფასების გაურკვევლობები, რომლებსაც აქვთ გონივრული შესაძლებლობა მომავალი ფინანსური წლის განმავლობაში გამოიწვიონ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების არსებითი კორექტირება.

(c) მშენებარე საინვესტიციო ქონება

2015 წლის განმავლობაში კომპანიამ დაიწყო შენობის მშენებლობა სასტუმრო Moxy-ს ბრენდის გახსნის განზრახვით. კომპანიამ სასტუმრო Moxy Tbilisi გახსნა 2018 წლის მარტში.

2018 წელს, დარიცხული პროცენტისა და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსით გამოწვეული ზარალის შემცველი კაპიტალიზებული სესხის ღირებულება შეადგენდა 427 ათას ლარს (2017: 933 ათასი აშშ დოლარი), ხოლო კაპიტალიზაციის მაჩვენებელი 7% (2017: 7%) შეადგენდა.

(d) უზრუნველყოფა

კომპანიის ძირითადი საშუალებები და საინვესტიციო ქონება უზრუნველყოფილია OPIC-ისა და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხებით. უზრუნველყოფის დეტალები მოცემულია მე-16 შენიშვნაში.

(e) ცვლილება შეფასებებში

2018 წლის განმავლობაში კომპანიამ სასტუმროებში ოპერატიული ეფექტურობის შემოწმება ჩაატარა, რამაც ძირითადი საშუალებების მოსალოდნელი გამოყენების ცვლილებები გამოიწვია.

შედეგად, ამ აქტივების მოსალოდნელი ექსპლუატაციის პერიოდი შემცირდა (იხ. შენიშვნა 22 (h) (iii)). ამ ცვლილებების გავლენა ამორტიზაციის ხარჯზე, რომელიც აღიარებულია ქონების საოპერაციო ხარჯებში, მიმდინარე და მომავალ პერიოდში შემდეგია:

'000 აშშ დოლარი	2018	2019	2020	2021	შემდგომი პერიოდი
ხარჯის გაზრდა	601	601	601	601	601

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	410	333
სავაჭრო მოთხოვნების რეზერვი	(64)	(66)
	346	267
გაცემული სესხები	1,709	1,552
ავანსები მიმდინარე აქტივებისთვის	3,310	1,214
წინასწარ გადახდილი ქონების გადასახადები	815	440
სხვა	31	26
	5,865	3,232
	6,211	3,499

კომპანიაზე საკრედიტო და ვალუტის რისკების ზემოქმედების და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ ინფორმაცია ნაჩვენებია მე-18 შენიშვნაში.

14. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

(a) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
სალაროს ნაღდი ფული	25	45
საბანკო ნაშთები	5,214	8,194
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებებში	5,239	8,239

(b) შეზღუდული ფულადი სახსრები

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
სესხის მომსახურების რეზერვი	2,724	3,030
შეზღუდული საბანკო დეპოზიტი სესხზე, შუალედური მშობელი კომპანიისგან მიღებული სესხისა და შვილობილი კომპანიისთვის	1,280	503
გაცემული გარანტიისათვის	4,004	3,533

OPIC-თან სესხის შესახებ გაფორმებული შეთანხმების პირობების შესასრულებლად, კომპანიამ უნდა შეინარჩუნოს სესხის მომსახურების სარეზერვო ანგარიში, რომელიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას სხვა მიზნით, გარდა OPIC-სგან მიღებული სესხის დაფარვისთვის.

კომპანიაზე საპროცენტო განაკვეთის რისკის ზემოქმედება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის მგრძნობელობის ანალიზი მოცემულია მე-18 შენიშვნაში.

15. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

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

საწესდებო კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დივიდენდები ხმების რაოდენობაზე, რომელიც შეესაბამება კომპანიაში წილის პროცენტს, და რომლის გამოცხადება ხდება დროდადრო. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა 8,686 ათასი აშშ დოლარის (2017: 8,686 ათასი აშშ დოლარი) საწესდებო კაპიტალი.

(b) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები შემოიფარგლება მხოლოდ გაუნაწილებელი მოგების ბალანსით, როგორც ეს აღირიცხება ფასს-ის შესაბამისად მომზადებულ კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას აქვს დაგროვილი ზარალი, შესაბამისად, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დივიდენდების განაწილებისთვის ხელმისაწვდომი თანხა არ ყოფილა (2017 წელი: ნული).

OPIC-თან და მშობელ კომპანიასთან სესხის ხელშეკრულების თანახმად, დივიდენდები არ განაწილდება მანამ, ვიდრე აქციონერთა და OPIC-ის მიერ უზრუნველყოფილი ყველა სესხი და კრედიტი და მათთან დაკავშირებული პროცენტები დაფარული არ იქნება ამ სესხების და კრედიტების დაფარვის ვადისთვის. სესხის მიმდინარე ხელშეკრულებების თანახმად, მშობელი კომპანიისგან ბოლო სესხის დაფარვის თარიღი არის 2028 წელი (იხ. შენიშვნა 16).

(c) დამატებითი სააქციო კაპიტალის გადახდილი ნაწილი

დამატებითი სააქციო კაპიტალის გადახდილი ნაწილი წარმოადგენს აქციონერების მიერ განხორციელებულ მთლიან ფულად ან არაფულად შენატანებს, რომელიც ჯერ არ არის რეგისტრირებული, როგორც კომპანიის საწესდებო კაპიტალის ზრდა საანგარიშგებო თარიღებში.

16. სესხები და კრედიტები

წინამდებარე შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლის შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით. კომპანიაზე საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტის და ლიკვიდობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 18.

’000 აშშ დოლარი	2018	2017
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები OPIC-სგან	31,417	34,289
უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	34,613	31,043
	66,030	65,332
მიმდინარე ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი OPIC-სგან	3,082	2,107
სულ სესხები და კრედიტები	69,112	67,439

(a) სესხის დაფარვის ვადები და გრაფიკი

დაუფარავი სესხების პირობები შემდეგი იყო:

	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2018		31 დეკემბერი 2017	
			ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
'000 აშშ დოლარი						
უზრუნველყოფილი სესხი OPIC-სგან	6.21-6.8%	2027-2030	35,000	34,499	37,000	36,396
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	17.5-17.65%	2028	80,183	34,613	78,637	31,043
			115,183	69,112	115,637	67,439

(b) ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან მიმართებაში ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
ბალანსი 1 იანვრის მდგომარეობით	67,439	53,185
შემოსავლები სესხებიდან	-	12,893
სესხების დაფარვა	(2,023)	(1,239)
საპროცენტო ხარჯი	6,026	4,624
გადახდილი პროცენტი	(2,460)	(2,081)
გადახდილი საშემოსავლო გადასახადი	(24)	(78)
უცხოური ვალუტის კურსის სხვაობით გამოწვეული ზარალი, მინუს უცხოური ვალუტის გადაყვანის ეფექტი	154	135
ბალანსი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	69,112	67,439

(c) უზრუნველყოფილი სესხი OPIC-სგან

სესხი OPIC-სგან უზრუნველყოფილია შემდეგით:

- Hotel Tbilisi Holding Company-ს მიერ უზრუნველყოფილი გარანტია.
 - თბილისში, თავისუფლების მოედანზე, 4 მდებარე მიწის ნაკვეთი, როგორც ეს მითითებულია საქართველოს საჯარო რეესტრის 2002 წლის 1 მარტის გამოცემულ კვლევის რუქაზე ("მიწა თავისუფლების მოედანზე"), ყველა დაკავშირებული მოწყობილობა (ძირითადი შემადგენელი ნაწილები) და შესაბამისი აქსესუარები.
 - თბილისში, რუსთაველის გამზირზე, 13 მდებარე მიწის ნაკვეთი, როგორც ეს აღწერილია საქართველოს საჯარო რეესტრის ამონაწერში და როგორც ეს მითითებულია საქართველოს საჯარო რეესტრის მიერ 2002 წლის 1 მარტს გამოცემულ რუკაში და მასთან დაკავშირებული ყველა მოწყობილობა (ძირითადი შემადგენელი ნაწილები) და აქსესუარები.
 - სასტუმრო თბილისის შენობა, რომელიც მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე, 13, თბილისი, საქართველო.
 - კომპანიის მოძრავი ქონება, აღჭურვილობა და საინვესტიციო ქონება.
 - ზაარბრუკენის მოედანზე მდებარე მიწის ნაკვეთი და შესაბამისი შენობის სტრუქტურა.
- (b) - (c) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ზემოთ აღწერილი ქონება უზრუნველყოფილია სხვადასხვა დაკავშირებულ მხარეებთან სესხების დაქვემდებარებულ უზრუნველყოფად.

(d) უზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან

უზრუნველყოფილი სესხები კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანიისგანაა და თავდაპირველად შეღავათიანი დაფარვის პირობებით იყო. 2000–2006 წლებში თავდაპირველი აღიარებისას ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ ამ ინსტრუმენტების სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთები უფრო დაბალია, ვიდრე წარმოშობისას საბაზრო განაკვეთები და ხელახლა შეაფასა

ინსტრუმენტები მათი სამართლიანი ღირებულებით, მომავალი საპროცენტო გადახდების და ძირითადი დაფარვის დისკონტირებით ანალოგიური ინსტრუმენტებისთვის 17%-21%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით.

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

(e) სასესხო ხელშეკრულებები

კომპანიას აქვს უზრუნველყოფილი სესხი OPIC-სგან, 34,499 ათასი აშშ დოლარი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2017: 36,396 ათასი აშშ დოლარი). სესხის ხელშეკრულებაში მოცემულია შემდეგი ფინანსური შეთანხმებები: დავალიანების თანაფარდობა მატერიალურ წმინდა ღირებულებასთან, მიმდინარე აქტივების თანაფარდობა მიმდინარე ვალდებულებებთან და ფულადი სახსრების მოძრაობის თანაფარდობა სესხის მომსახურებასთან მიმართებაში, რომელსაც კომპანია უნდა ასრულებდეს. 2018 წლის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია ასრულებდა ამ შეთანხმებებს.

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
სავაჭრო ვალდებულებები	579	665
გადასახადები, გარდა საშემოსავლო გადასახადისა	664	278
დარიცხული ხარჯები	163	159
სხვა*	697	2,034
	2,103	3,136

*სხვა ვალდებულებების უმეტესი ნაწილი (1,974 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით) 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენდა ვალდებულებას Moxy Tbilisi Hotel-ის მშენებლობისთვის.

კომპანიაზე სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედება მოცემულია მე-18 შენიშვნაში.

18. სამართლიანი ღირებულება და რისკის მართვა

(a) სააღრიცხვო კლასიფიკაციები და სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შეფასებები განკუთვნილია იმ ფასის დასადგენად, რომელიც მიიღება აქტივის გასაყიდად ან მიიღება ვალდებულების გადასაცემად სტანდარტულ ოპერაციაში ბაზრის მონაწილეთა შორის შეფასების დღეს. ამასთან, გაურკვევლობებისა და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენების გათვალისწინებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იქნას გაგებული როგორც რეალიზებადი ღირებულება აქტივების მყისიერი გაყიდვიდან ან ვალდებულებების გადაცემიდან.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები შეფასების მეთოდის გამოყენებით. შეფასების მეთოდის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების ისეთი განმარტების შემუშავება, რომელიც ასახავს აქტივის გასაყიდ ფასს ან რომელიც გადაიხდება ვალდებულების გადასაცემად სტანდარტულ ოპერაციაში შეფასების დღეს ბაზრის მონაწილეებს შორის. გამოყენებული შეფასების მეთოდი წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და

ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება მომავალი ძირი თანხიდან და პროცენტიდან მიღებული ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირებულია პროცენტის საბაზრო განაკვეთით, საანგარიშგებო თარიღისთვის.

ხელმძღვანელობის აზრით, კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების გამო დამოკიდებულია შემდეგ რისკებზე:

- საკრედიტო რისკი (იხ.18(b)(ii));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხ.18(b)(iii));
- საბაზრო რისკი (იხ.18(b)(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

გენერალურ დირექტორს და ფინანსთა დირექტორს სრული პასუხისმგებლობა აქვთ კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე. კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკები განსაზღვრულია მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლებისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება, ბაზრის პირობებსა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. ტრენინგებისა და მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების გამოყენებით, კომპანია მიზნად ისახავს განავითაროს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული აქვს თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაგენტი ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ის ძირითადად წარმოიშობა კომპანიის მოთხოვნებიდან მომხმარებლების მიმართ.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის საკრედიტო რისკზე მოქმედებს თითოეული კლიენტის ინდივიდუალური მახასიათებლები. ხელმძღვანელობა არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაგენტი ვერ შეასრულებს ვალდებულებას და, შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ კომპანია მნიშვნელოვნად არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

ხელმძღვანელობამ ჩამოაყალიბა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმად, თითოეული ახალი მომხმარებელი ინდივიდუალურად ანალიზდება კრედიტუნარიანობაზე, ვიდრე კომპანიის სტანდარტული გადახდისა და მიწოდების პირობები შეთავაზებული იქნება. კომპანიის მომხმარებელთა 50% -ზე მეტი კომპანიასთან 1 წელზე მეტია რაც საქმეს აწარმოებს და ზარალს იშვიათად ჰქონდა ადგილი.

კომპანია აწესებს გაუფასურების რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული მოსალოდნელი ზარალს ვარაუდს. ამგვარი რეზერვების ძირითად შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს კონკრეტული ზარალის კომპონენტი, რომელიც ეხება ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან ექსპოზიციებს და კოლექტიური ზარალის კომპონენტს, რომელიც შეიქმნა მსგავსი აქტივების ჯგუფისთვის იმ ზარალთან მიმართებაში, რომელიც

წარმოიშვა, მაგრამ ჯერ არ არის გამოვლენილი. კოლექტიური ზარალის რეზერვი განისაზღვრება მსგავსი ფინანსური აქტივების გადახდების სტატისტიკის ისტორიული მონაცემების საფუძველზე.

კომპანიას არ აქვს ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი საკრედიტო ექსპოზიცია, გარდა მე-20 შენიშვნაში აღწერილი დაკავშირებული მხარეების სესხებისა. გეოგრაფიულად რომ ვთქვათ, მოვალეების უმეტესობა საქართველოში იმყოფება.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

სავაჭრო მოთხოვნები რომელიც არ იყო გაუფასურებული საანგარიშგებო თარიღისთვის:

'000 აშშ დოლარი	მთლიანი 2018	გაუფასურება 2018	მთლიანი 2017	გაუფასურება 2017
არც ვადაგასული და არც გაუფასურებული	297	-	39	-
ვადაგასული 0- 30 დღე	11	-	98	-
ვადაგასული 31-120 დღე	22	-	33	-
ვადაგასული 121-180 დღე	80	(64)	163	(66)
	410	(64)	333	(66)

ისტორიული გადაუხდელობის მაჩვენებლებიდან გამომდინარე, კომპანია მიიჩნევს, რომ ზემოთჩამოთვლილის გარდა, არ არის აუცილებელი გაუფასურების რეზერვი იმ სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში, რომლებიც არ არის ვადაგადაცილებული ან ვადაგადაცილებულია 120 დღემდე პერიოდით.

გაუფასურების რეზერვში მოძრაობა წლის განმავლობაში სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან მიმართებაში:

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
ბალანსი წლის დასაწყისში	66	68
წმინდა ზრდა / (შემცირება) წლის განმავლობაში	-	(4)
სავალუტო კურსების მოძრაობის ეფექტი	(2)	2
ბალანსი წლის ბოლოს	64	66

რეზერვის ანგარიშები სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღრიცხვისთვის როდესაც კომპანია არ არის დარწმუნებული რომ თანხის დაბრუნება შეუძლებელია; თუ თანხის დაბრუნება გახდება შეუძლებელი, ჩამოწერა ხდება ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში.

მენეჯმენტი მიიჩნევს რომ კრედიტის მოსალოდნელი ზარალი სხვა მოთხოვნებთან მიმართებაში, რეპორტირების დღისათვის, არის არამატერიალური.

სესხები

კომპანიის პოლიტიკაა სესხი გასცეს მხოლოდ დაკავშირებულ მხარეებთან. კომპანია არ საჭიროებს უზრუნველყოფას სესხებთან მიმართებაში. კომპანია არ მიიჩნევს, რომ კონტრაგენტები ვერ შეასრულებენ ნაკისრ ვალდებულებებს.

საბანკო ნაშთები, ვადიანი ანაზრები და შეზღუდული ფულადი სახსრები

საბანკო ნაშთები, ვადიანი ანაზრები და შეზღუდული ფულადი სახსრები განთავსებულია უცხოურ და ქართულ ბანკებში, რომლებსაც საკრედიტო რეიტინგის კვლევის სააგენტოს, „Fitch-ის“ მიერ მინიჭებული აქვთ BB- ან უფრო მაღალი გრძელვადიანი ემიტენტის დეფოლტ შეფასება.

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების გაუფასურება იზომება 12 თვიანი მოსალოდნელი ზარალის საფუძველზე და ასახავს დაფარვის მოკლე ვადებს. კომპანია მიიჩნევს, რომ მის საბანკო ნაშთებს, ვადიან დეპოზიტებსა და შეზღუდულ ფულად სახსრებს აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი, კონტრაგენტების გარე საკრედიტო რეიტინგებზე დაყრდნობით.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია გამოყოფს საბანკო ნაშთებს, ვადიან დეპოზიტებს და შეზღუდულ ფულად სახსრებს პირველი ეტაპის შესაბამისად, ფასს 9-ის ფარგლებში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის იდენტიფიცირების მიზნით (2018 წლის 1 იანვარი: ეტაპი 1). ხელმძღვანელობის შეფასებით, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არაარსებითია საანგარიშგებო თარიღებით.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულებების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში არასაჭირო დანაკარგების გაწევის ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მას აქვს საკმარისი თანხა, რომ დააკმაყოფილოს მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯები სამი თვის განმავლობაში, მათ შორის, ფინანსური ვალდებულებების მომსახურება; ეს გამორიცხავს ექსტრემალურ გარემოებათა პოტენციურ ზემოქმედებას, რაც არ შეიძლება გონივრულად იყოს პროგნოზირებული, როგორიცაა სტიქიური უბედურებები.

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადა, მათ შორის სავარაუდო საპროცენტო გადახდები. არ არის მოსალოდნელი, რომ ფულადი სახსრები, რომელიც მოცემულია დაფარვის ანალიზებში, შეიძლება წარმოიშვას მნიშვნელოვნად ადრე, ან მნიშვნელოვნად განსხვავებულ ოდენობებში.

31 დეკემბერი 2018

	საბალანსო დირებულება	სახელშეკრულებო					
		ფულადი ნაკადები	0-6 თვე	6-12 თვე	1-2 წელი	2-5 წელი	5 წელზე მეტი
'000 აშშ დოლარი							
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი OPIC-სგან	34,499	49,421	2,724	2,672	5,189	14,326	24,510
უზრუნველყოფილი კრედიტები მშობელი კომპანიისგან	34,613	102,890	-	-	-	-	102,890
სავაჭრო ვალდებულებები	1,276	1,276	1,276	-	-	-	-
	70,388	153,587	4,000	2,672	5,189	14,326	127,400

31 დეკემბერი 2017

'000 აშშ დოლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო					
		ფულადი ნაკადები	0-6 თვე	6-12 თვე	1-2 წელი	2-5 წელი	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი OPIC-სგან	36,397	53,889	2,251	2,217	5,396	14,947	29,078
უზრუნველყოფილი კრედიტები მშობელი კომპანიისგან	31,043	102,890	-	-	-	-	102,890
სავაჭრო ვალდებულებები	2,699	2,699	2,699	-	-	-	-
	70,138	159,478	4,950	2,217	5,396	14,947	131,968

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლით კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება ვალუტის რისკს იმდენად, რამდენადაც არსებობს შეუსაბამო ვალუტებს, რომელშიც ხდება გაყიდვების, შესყიდვების და სესხების დენომინირება და კომპანიის ფუნქციურ ვალუტას შორის. ვალუტები, რომლებშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს გარიგებები, აშშ დოლარია. კომპანიას არ აქვს ოფიციალური პოლიტიკა ვალუტის რისკის მართვისთვის, მაგრამ ვალუტის რისკი შემსუბუქებულია, რადგან შემოსავალთან დაკავშირებული გარიგებების მნიშვნელოვანი რაოდენობა აშშ დოლარშია.

დამოკიდებულება სავალუტო რისკზე

კომპანიის დამოკიდებულება უცხოურ სავალუტო რისკზე არის შემდეგი:

'000 აშშ დოლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 2018	აშშ დოლარში დენომინირებული 2017
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	5,000	8,073
ვადიანი ანაზრები	-	4,200
შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,004	3,533
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,668	1,514
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(278)	(450)
გრძელვადიანი კრედიტები	(66,030)	(65,332)
მოკლევადიანი კრედიტები	(3,082)	(2,107)
წმინდა ზემოქმედება	(58,718)	(50,569)

შემდეგი გაცვლითი კურსები გამოიყენებოდა წლის განმავლობაში:

აშშ დოლარი	საშუალო განაკვეთი		ანგარიშგების წარდგენის თარიღით არსებული განაკვეთი	
	2018	2017	2018	2017
ლარი 1	0.3945	0.3986	0.3736	0.3858

მგრძნობელობის ანალიზი

31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარის შესაძლო გამყარება (შესუსტება), როგორც ქვემოთ მითითებულია, ყველა სხვა ვალუტასთან მიმართებაში, გავლენას იქონიებდა უცხოური ვალუტით დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და კაპიტალზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ მოცემული თანხებით. ანალიზით ნაგარაუდებია, რომ ყველა სხვა ცვლადი, განსაკუთრებით საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი რჩება და უგულებელყოფს გაყიდვებისა და შესყიდვების პროგნოზის გავლენას.

’000 აშშ დოლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2018		
აშშ დოლარი (10% მოძრაობა)	5,871	(5,871)
31 დეკემბერი 2017		
აშშ დოლარი (10% მოძრაობა)	5,057	(5,057)

(v) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, უპირველეს ყოვლისა, გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, რადგან ეს ცვლის სესხის სამართლიან ღირებულებას (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მის მომავალ ფულად ნაკადებს (სესხი ცვლადი განაკვეთით). კომპანიას არ გააჩნია ფინანსური ინსტრუმენტები ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის პირობებით.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დამოკიდებულება

საანგარიშგებო თარიღისათვის კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის პროფილი იყო:

’000 აშშ დოლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2018	2017
ინსტრუმენტები ფიქსირებული განაკვეთით		
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	5,214	8,194
გაცემული სესხები	1,709	1,552
ვადიანი ანაზრები	-	4,200
შეზღუდული ფულადი სახსრები	4,004	3,533
სესხები და კრედიტები	(69,112)	(67,439)
	(58,185)	(49,960)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულ-განაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებულ განაკვეთიან ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში ანგარიშგების თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე.

(vi) კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს ოფიციალური პოლიტიკა კაპიტალის მართვისთვის, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა კომპანიის ოპერატიული და სტრატეგიული საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად და ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად.

ეს მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით. კომპანიის წესდების თანახმად, დივიდენდები არ განაწილდება მანამ, ვიდრე აქციონერებისა და OPIC-ის მიერ გაცემული ყველა სესხი და დაკავშირებული პროცენტები არ დაიფარება 2027-2028 წლებში. კომპანიის კაპიტალის მართვის მიდგომებში წლის განმავლობაში არავითარი ცვლილებები არ განხორციელებულა.

19. პირობითი ვალდებულებები

(a) საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო, ოფიციალური განმარტებები და სასამართლო გადაწყვეტილებების ცვლილებები, რომლებიც ზოგჯერ გაურკვეველი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისაგან განსხვავებული ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები თუ პირგასამტეხლო არ შეიძლება დაწესდეს საგადასახადო ორგანოს მიერ მას შემდეგ, რაც სამი წელი გავიდა დარღვევიდან.

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

20. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2018 წლის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქციონერები არიან სასტუმრო Hotel Tbilisi Holding Company, რომელიც ფლობს კომპანიის წილის 80%-ს და შპს ჯი-ემ-თი უძრავი ქონება, საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი შვილობილი კომპანია, რომელიც ფლობს კომპანიის წილის 20%-ს.

კომპანიაზე საბოლოო მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა Albecq Trust Company Limited. საჯაროდ ხელმისაწვდომი ფინანსური ანგარიშგება არ არის წარმოდგენილი კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარის ან რომელიმე სხვა შუამავალი მაკონტროლებელი მხარის მიერ.

(b) ოპერაციები ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის ახლო წევრებთან

(i) ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვან ხელმძღვანელობას წლის განმავლობაში მიღებული აქვს შემდეგი ოდენობით ანაზღაურება, რომელიც შედის პერსონალის ხარჯების კატეგორიაში (იხილეთ შენიშვნა 9):

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
ხელფასები და ბონუსები	1,254	1,066

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

სხვა ოპერაციები კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებთან ქვემოთ არის მოცემული.

'000 აშშ დოლარი	სესხით გაცემული თანხა		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	
	2018	2017	2018	2017
მიღებული სესხები:				
უშუალო მშობელი კომპანიისგან	-	-	34,613	31,043

2018 წლის განმავლობაში 3,570 ათასი აშშ დოლარის საპროცენტო ხარჯი (2017: 3,202 ათასი აშშ დოლარი) აღიარებული იქნა მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული

მხარეების სესხებისა და კრედიტების მიმართ. დაკავშირებული მხარეების სესხების საპროცენტო განაკვეთები და ვადიანობა მოცემულია მე -16 შენიშვნაში.

სხვა ხარჯები

'000 აშშ დოლარი	2018	2017
მშობელი კომპანიისგან საკონსულტაციო მომსახურება	843	785

ეს ხარჯები შედის საკონსულტაციო გადასახადში ადმინისტრაციულ ხარჯებში (იხ. შენიშვნა 8).

21. შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკები მუდმივად გამოიყენებოდა წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ყველა პერიოდის განმავლობაში.

ქვემოთ მოცემულია მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინდექსი, რომლის დეტალები შეგიძლიათ იხილოთ შემდეგ გვერდებზე:

(a)	სერვისები - შემოსავლები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	30
(b)	ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები	31
(c)	ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში	31
(d)	პერსონალის სარგებელი	31
(e)	მოგების გადასახადი	32
(f)	კაპიტალი	32
(g)	ძირითადი საშუალებები	33
(h)	საინვესტიციო ქონება	34
(i)	არამატერიალური აქტივები	35
(j)	ფინანსური ინსტრუმენტები	36
(k)	გაუფასურება	42

(a) სერვისები - შემოსავლები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

მოქმედი პოლიტიკა 2018 წლის 1 იანვრის შემდეგ

შემოსავალი აღიარდება პერიოდაულად სერვისის მიწოდებისთან ერთად. კომპანია იღებს შემოსავალს Marriot International B.V.-სგან გაქირავების, ტექნიკური მომსახურების და სასტუმროს კომუნალური ხარჯებისათვის. შემოსავლის აღიარება ხდება კონტრაქტის პირობების გათვალისწინებით, დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე.

მოქმედი პოლიტიკა 2018 წლის 1 იანვრამდე

კომპანია აღიარებს შემოსავალს უკვე მიღებული სამართლიანი ღირებულების ან აღიარებული დებიტორული ბალანსის მიხედვით იმ პერიოდისათვის რა პერიოდსაც ეკუთვნის სერვისი.

(i) შემოსავალი იჯარიდან

საინვესტიციო ქონებიდან იჯარით მიღებული შემოსავალი აღიარებულია შემოსავლის ანგარიშგებაში სწორხაზოვან საფუძველზე იჯარის ვადის განმავლობაში. გაცემული საიჯარო შეღავათები აღიარებულია, როგორც მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილი იჯარის ვადის განმავლობაში.

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ფინანსური შემოსავალი მოიცავს საპროცენტო შემოსავალს ინვესტირებულ სახსრებსა და უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეულ მოგებებზე. საპროცენტო შემოსავალი აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში დარიცხვის შემთხვევაში, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური ხარჯები მოიცავს საპროცენტო ხარჯს სესხებისა და უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეულ ზარალზე. სესხის ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ არ ექვემდებარება საკვალიფიკაციო აქტივის შეძენას, შექმნას ან წარმოებას, აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილებით გამოწვეული მოგება და ზარალი აღირიცხება ნეტო საფუძველზე როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, იმის გათვალისწინებით თუ სად აქვს ადგილი უცხოური ვალუტის მოძრაობას - წმინდა მოგების თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(c) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ლარში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება ლარში ხდება ანგარიშსწორების წარდგენის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული მოგება ან ზარალი ფულად ერთეულებზე წარმოადგენს პერიოდის დასაწყისში არსებული საპროცენტო განაკვეთით და პერიოდის განმავლობაში განხორციელებული გადახდებით დაკორექტირებული, მოქმედი ვალუტის ამორტიზირებადი ღირებულებისა და პერიოდის ბოლოს არსებული, შესაბამისი გაცვლითი კურსით დაკორექტირებული, უცხოურ ვალუტაში გამოსახული ამორტიზირებადი ღირებულების სხვაობა.

არაფულადი ერთეულები, რომელთა ისტორიული ღირებულება უცხოურ ვალუტაშია შეფასებული, კონვერტირდება ოპერაციის თარიღისათვის არსებული შესაბამისი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) პერსონალის სარგებელი

მოკლევადიანი პერსონალის სარგებელის ვალდებულებების შეფასება ხდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯებს განეკუთვნება შესაბამისი მომსახურების გაწევისთანავე. ვალდებულების აღიარება ხდება იმ თანხით, რომლის გადახდა მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმის შესაბამისად, თუკი კომპანიას აქვს ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა თანამშრომლის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად, და ვალდებულება შეიძლება შეფასდეს საიმედოდ.

(e) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადის ხარჯი მოიცავს მოსალოდნელ საგადასახადო ვალდებულებას ან მოთხოვნას წლის დასაბეგრ შემოსავალზე ან ზარალზე, ისეთი საგადასახადო განაკვეთების გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის და წინა წლებთან მიმართებაში საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერი ცვლილების გამოყენებით. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება ასევე მოიცავს დივიდენდებიდან წარმოშობილ ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წლიდან და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2019 წლის 1 იანვრიდან.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას (DE), როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. ამას გარდა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა განაწილებულ მოგებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის. ამასთან საგადასახადო ობიექტი მოიცავს ხარჯებს და სხვა გადახდებს, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებებს და ზღვარს გადაცდენილ წარმომადგენლობით ხარჯებს.

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

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, როდესაც ხორციელდება დივიდენდების გადახდა.

(ii) გადავადებული გადასახადი

ზემოთ აღწერილი ახალი საგადასახადო სისტემის ხასიათიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებული საწარმოები არ განასხვავებენ აქტივების საგადასახადო საფუძვლებს და მათ საბალანსო ღირებულებებს და, შესაბამისად, გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები არ წარმოიშობა.

(f) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი, როგორც კაპიტალი კლასიფიცირდება.

(ii) დამატებითი სააქციო კაპიტალის გადახდილი ნაწილი

კომპანიის აქციონერების მიერ განხორციელებული შენატანების ნომინალური ოდენობა, რისთვისაც აქციონერთა გადაწყვეტილება არ არის მიღებული შენატანების კომპანიის საწესდებო კაპიტალში გადატანის შესახებ, წარმოდგენილია, როგორც დამატებითი სააქციო კაპიტალის გადახდილი ნაწილი.

რეგისტრირებული საწესდებო კაპიტალის ნომინალურ თანხასა და კომპანიისთვის შეტანილი აქტივების სამართლიან ღირებულებას შორის სხვაობა აღიარებულია დამატებითი სააქციო კაპიტალის გადახდილ ნაწილში.

არაფულადი სახსრების მფლობელების შენატანები აღიარებულია აქტივების სამართლიანი ღირებულებით, რომელთა შეტანა შენატანის თარიღით ხდება.

(g) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

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

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. თვითწარმოებული აქტივის ღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი დანახარჯების ღირებულებისაგან, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოყვანას, ერთეულების დემონტაჟის და გატანის ხარჯებს და ადგილმდებარეობის დასუფთავების სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას, ასევე კაპიტალიზებული სესხის ხარჯებს. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილის სახით.

როდესაც ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ძირითადი კომპონენტები.

ძირითადი საშუალებების გაყიდვით მიღებული ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება ნეტო სახით, მოგებაში ან ზარალში სხვა შემოსავლის/სხვა ხარჯების ფარგლებში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

ძირითადი საშუალებების კომპონენტების გამოცვლის ხარჯი აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდო იქნება, რომ კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება, და მისი ხარჯი შესაძლებელია სანდოდ იქნას შეფასებული. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური გამოყენების დანახარჯების აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში, მათი გაწევისთანავე.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან კომპანიის შიდა ძალებით დამზადებულ აქტივთან მიმართებაში, მათი დასრულების და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის თარიღიდან. ცვეთა

ეფუძნება აქტივის ღირებულებას, მისი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით. ინდივიდუალური აქტივების მნიშვნელოვანი კომპონენტები ფასდება და თუ კომპონენტს აქვს სასარგებლო მომსახურების ვადა, რომელიც განსხვავდება ამ აქტივის დარჩენილი ნაწილისაგან, ეს კომპონენტი ცალკედ ამორტიზდება.

ცვეთის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის მიხედვით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადა, მიმდინარე და შესადარის პერიოდში, შემდეგია:

	2018	2017
– ავეჯი და აღჭურვილობა	5-10 წელი	3-20 წელი
– სხვა აღჭურვილობა	5-10 წელი	3-20 წელი

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება თითოეული ფინანსური წლის ბოლოს და იცვლება საჭიროებისამებრ (იხ. შენიშვნა 11).

(h) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელიც განკუთვნილია ან საიჯარო შემოსავლის მოსაპოვებლად, ან კაპიტალის ზრდისთვის, ან ორივე მიზნისთვის, მაგრამ არა გასაყიდად ბიზნესის ჩვეულებრივი მსვლელობისას, საქონლის ან მომსახურების წარმოებაში ან მომარაგებაში, ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის.

(i) აღიარება და შეფასება

საინვესტიციო ქონება ფასდება, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი. მიწა ფასდება, როგორც თვითღირებულება გამოკლებული გაუფასურების ზარალი.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. თვითწარმოებული აქტივის ღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი დანახარჯების ღირებულებისაგან, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოყვანას, ერთეულების დემონტაჟის და გატანის ხარჯებს და ადგილმდებარეობის დასუფთავების სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას, ასევე კაპიტალიზებული სესხის ხარჯებს. საკვალიფიკაციო აქტივების შეძენასთან ან მშენებლობასთან დაკავშირებული სესხის ხარჯები კაპიტალიზებულია.

როდესაც საინვესტიციო ქონების მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც საინვესტიციო ქონების ძირითადი კომპონენტები.

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

(ii) შემდგომი დანახარჯები

საინვესტიციო ქონების კომპონენტების გამოცვლის ხარჯი აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდო იქნება, რომ კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება, და მისი ხარჯი შესაძლებელია სანდოდ იქნას შეფასებული. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. საინვესტიციო ქონების ყოველდღიური გამოყენების დანახარჯების აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში, მათი გაწვევითანავე.

(iii) ცვეთა

ცვეთა ემყარება აქტივის ღირებულებას, მისი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით. ინდივიდუალური აქტივების მნიშვნელოვანი კომპონენტები ფასდება და თუ კომპონენტს აქვს სასარგებლო მომსახურების ვადა, რომელიც განსხვავდება ამ აქტივის დარჩენილი ნაწილისაგან, ამ კომპონენტის ცვეთა ცალკე ხდება.

ცვეთის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის მიხედვით, საინვესტიციო ქონების თითოეული ნაწილის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმდინარე და შესადარის პერიოდში, შემდეგია:

	2018	2017
– შენობები	40 წელი	50 წელი

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება თითოეული საანგარიშგებო თარიღით და იცვლება საჭიროებისამებრ ((იხ. შენიშვნა 12 (e)).

(i) არამატერიალური აქტივები

(i) სხვა არამატერიალური აქტივები

კომპანიის მიერ შეძენილი სხვა არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც აქვთ დასრულებადი მომსახურების ვადა, ფასდება თვითღირებულებას გამოკლებული ცვეთა და გაუფასურების დაგროვილი ზარალი.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზირდება მხოლოდ მაშინ როდესაც ის ზრდის კონკრეტულ აქტივში, რომელსაც ის უკავშირდება, განივთებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს. ყველა სხვა დანახარჯი, კომპანიის შიგნით განვითარებული გუდვილისა და ბრენდების ჩათვლით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მათი გაწვევითანავე.

(iii) ამორტიზაცია

ამორტიზაცია გამოითვლება აქტივის ღირებულებიდან, გამოკლებული მისი ნარჩენი ღირებულება.

ზოგადად, ამორტიზაციის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდით არამატერიალური აქტივების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში მათი კომპანიის მფლობელობაში გადმოსვლის დღიდან, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს

აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოსალოდნელ მოხმარებას. შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები მიმდინარე და შესადარისი პერიოდებისთვის არის შემდეგი:

– პროგრამული უზრუნველყოფა და სხვა

5 წელი

ამორტიზაციის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ექვემდებარება გადახედვას ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს და კორექტირდება საჭიროებისამებრ.

(j) ფინანსური ინსტრუმენტები

2018 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

კომპანია იყენებს ფასს 9 ფინანსურ ინსტრუმენტებს, ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებების და ზოგიერთი კონტრაქტის აღიარებისა და შეფასებისთვის, არაფინანსური ნივთების შესაძენად ან გასაყიდად.

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება წარმოშობის მომენტში.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება, როდესაც კომპანია ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მონაწილე. ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული (არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ერთეულისთვის) მის შემენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ღირებულებით.

(ii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღირიცხება: ამორტიზირებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ვალის ინვესტიცია; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - კაპიტალის ინვესტიცია; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით.

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

ფინანსური აქტივი აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგება ან ზარალში ასახვით:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს რომლის მიზანიც არის აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შესაგროვებლად; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს რომელიც მხოლოდ ძირითადი თანხისა და დაუფარავ ძირითადი დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ვალის ინვესტიცია შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება და ფინანსური აქტივების გაყიდვა; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, შეზღუდულ ფულად სახსრებს, ვადიანი ანაზრებს და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს, როგორც ეს მოცემულია მე-13 და მე-14 შენიშვნებში, და კლასიფიცირდება ფინანსურ აქტივებში ამორტიზებული ღირებულების კატეგორიით. შემდგომში ეს აქტივები ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. ამორტიზებული ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალით. საპროცენტო შემოსავალი, უცხოური ვალუტის კურსის სხვაობით გამოწვეული მოგება და ზარალი და გაუფასურება აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტისას ნებისმიერი მოგება ან ზარალი აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავდნენ საბანკო ნაშთებს სამი ან ნაკლები თვით დაფარვის თარიღით, რომელიც ექვემდებარება მათი სამართლიანი ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

(iii) ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება - ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგება ზარალში ასახვით თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული ან წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით აღიარებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა მოგება და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგება ან ზარალში. (გარდა რეალური ღირებულების ცვლილების იმ ნაწილისა, რომელიც გამოწვეულია კომპანიის მიერ საკუთარი საკრედიტო რისკის ცვლილებების შედეგად, რომელიც აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში).

სხვა ფინანსური ვალდებულებები, რომლებიც მოიცავს სესხებს და კრედიტებს და სავაჭრო და სხვა სხვა ვალდებულებებს, რომლებიც წარმოდგენილია მე-16 და მე-17 შენიშვნაში, შემდეგ ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური პროცენტის მეთოდით. სპროცენტო ხარჯი და უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული მოგება და ზარალი აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტისას ნებისმიერი მოგება ან ზარალი აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

კომპანია ყველა ფინანსურ ვალდებულებას ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს.

(iv) ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები იცვლება, კომპანია აფასებს არსებითად იცვლება თუ არა შეცვლილი აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა („არსებითი ცვლილება“), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან

წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა ხდება და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით.

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

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება უზრუნველყოფაში ან სხვა სასესხო უზრუნველყოფაში;
- ფინანსური აქტივის პირობების შეცვლა, რაც იწვევს SPPI კრიტერიუმის შეუსრულებლობას (მაგალითად, კონვერტაციის მახასიათებლის ჩართვა)

თუ შეცვლილი აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, აღრიცხული ამორტიზირებული ღირებულებით, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ ცვლილების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, კომპანია ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს, როგორც მოგებისა ან ზარალის კორექტირებას მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება, როგორც შეცვლილი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს შეცვლილ ფინანსურ აქტივს და არის ამორტიზირებული შეცვლილი ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსურ ვალდებულების აღიარებას, როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალ შეცვლილ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა ჩამოწერილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ შეცვლილ პირობებიან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

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

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან, მაგალითად, ბანკების მიერ დაწესებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებები

საქართველოს ეროვნული ბანკის ძირითადი განაკვეთის ცვლილების გამო, თუ სესხის ხელშეკრულება ბანკებს ამის უფლებას აძლევს და კომპანიას აქვს შესაძლებლობა ან მიიღოს შეცვლილი განაკვეთი, ან დაფაროს სესხი ნომინალურ ფასად პირგასამტეხლოს გარეშე. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

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

- ფინანსური ვალდებულების კურსის ცვლილება;
- ცვლილება უზრუნველყოფაში ან სხვა სასესხო უზრუნველყოფაში;
- კონვერტაციის შესაძლებლობის დამატება;
- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციაში.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებებისგან. თუ ვალის ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების ცვლილება მიჩნეულია ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის განულებიდან მიღებულ მოგებასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია შეცვლილი ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(v) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ სახელშეკრულებო უფლებებს ფულად ნაკადებზე გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე უფლებებს, რომელშიც თითქმის ყველა რისკი და აქტივის ფლობის ანაზღაურება მოიაზრება, ან როდესაც კომპანია არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და კომპანია არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე უფლებებს.

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

(vi) ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება. ამჟამად კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება გამოქვითოს ის, თუ ეს უფლება არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსრულებადია, როგორც ბიზნესის ნორმალური მსვლელობისას, ასევე კომპანიის და ყველა კონტრაგენტის გადახდისუნარიობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

2018 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

კომპანია არაწარმოებულ ფინანსურ აქტივებს აკლასიფიცირებს სესხებისა და სავაჭრო მოთხოვნების კატეგორიაში. კომპანია არაწარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს სხვა ფინანსური ვალდებულებების კატეგორიაში.

(vii) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები - აღიარება და აღიარების შეწყვეტა

თავდაპირველად კომპანია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს აღიარებს მათი წარმოშობის თარიღით. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარებულია ვაჭრობის თარიღით, რომლის დროსაც კომპანია ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო ვალდებულების მონაწილე.

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებების ვადა იწურება, ან იგი ფინანსურ აქტივზე სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას გადასცემს ისეთი გარიგების ფარგლებში, რომელშიც არსებითად ხდება ფინანსური აქტივის საკუთრების უფლების ყველა რისკის და სარგებლის გადაცემა. ნებისმიერი პროცენტი გადარიცხულ ფინანსურ აქტივში, რომელიც კომპანიის მიერ არის შექმნილი ან რომელსაც კომპანია ინარჩუნებს, აღიარებულია, როგორც ცალკეული აქტივი ან ვალდებულება.

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს ვადა გასდის, უქმდება ან თავისუფლდება. ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები წარმოადგენს ფინანსური აქტივების კატეგორიას, ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. ასეთი აქტივები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, დამატებული ნებისმიერი უშუალოდ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ სესხები და მოთხოვნები ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური პროცენტის გამოყენებით, გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. სესხებისა და მოთხოვნების კატეგორიაში შედის ფინანსური აქტივების შემდეგი კლასები: სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (იხ. შენიშვნა 13).

შეზღუდული ფულადი სახსრები

შეზღუდული ფულადი სახსრების ნაშთებ ბანკებში არსებული მიმდინარე ანგარიშებსა და ვადიან ანაზრებს წარმოადგენს, რომელიც შეზღუდულია, ძირითადად სესხის ხელშეკრულების მოთხოვნების შედეგად, რაც კომპანიას აკისრებს ვალდებულებას შეინარჩუნოს გარკვეული თანხა სესხის მომსახურების ცალკე ანგარიშზე.

ვადიანი ანაზრები

ვადიანი ანაზრები არის ანაზრები ბანკებში, რომელთაც აქვთ დაფარვის სამ თვეზე მეტი თავდაპირველი ვადა და რომელიც განკუთვნილია საპროცენტო შემოსავლის მოსაპოვებლად.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების შემადგენლობაში შედის ფულადი ნაშთები და შეუზღუდავი საბანკო ნაშთები სამი თვის ან ნაკლები ვადიანობით და ადვილად კონვერტირებადია ფულადი სახსრების ცნობილ რაოდენობებში და რომელიც ექვემდებარება ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

(viii) არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია არაწარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებს სხვა ფინანსური ვალდებულებების კატეგორიაში აკლასიფიცირებს. ასეთი ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარებულია რეალური ღირებულებით, დამატებული ნებისმიერი უშუალოდ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ეს ფინანსური ვალდებულებები შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს და კრედიტებს და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

(ix) ფინანსური აქტივები ან ვალდებულებები, რომელიც წარმოიშვა საბაზრო განაკვეთებისგან განსხვავებული საპროცენტო განაკვეთებით

საბაზრო განაკვეთებისგან განსხვავებული საპროცენტო განაკვეთებით წარმოქმნილი ფინანსური ვალდებულებები ხელახლა შეფასებულია მათი წარმოშობისას სამართლიანი ღირებულებით, რაც წარმოადგენს მომავალ საპროცენტო გადასახადებს და ძირითადი თანხის დაფარვას, რომელიც დისკონტირებულია მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით. სხვაობა აისახება ან ირიცხება მოგებასა და ზარალზე, როგორც მოგება ან ზარალი ფინანსური ინსტრუმენტების წარმოშობისას ბაზრის განაკვეთებისგან განსხვავებული განაკვეთებით. შემდგომში, ამგვარი აქტივების ან ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება კორექტირდება წარმოშობის შედეგად მიღებული მოგება/ზარალის ამორტიზაციისთვის და მათთან დაკავშირებული შემოსავალი/ზარჯი აღირიცხება საპროცენტო შემოსავალში/ზარჯებში მოგების ან ზარალის შესაბამისად, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

დაკავშირებული მხარეების ფინანსური ვალდებულებები საბაზრო განაკვეთებისგან განსხვავებული საპროცენტო განაკვეთებით ხელახლა შეფასებულია მათი წარმოშობისას სამართლიანი ღირებულებით, რაც წარმოადგენს მომავალ საპროცენტო გადასახადებს და ძირითადი თანხის დაფარვას, რომელიც დისკონტირებულია მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით. სხვაობა აისახება ან ირიცხება კაპიტალზე, როგორც დამატებითი სააქციო კაპიტალის გადახდილი ნაწილი ფინანსური ვალდებულებების წარმოშობისას ბაზრის განაკვეთებისგან განსხვავებული განაკვეთებით.

(k) გაუფასურება

2018 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე აღიარებს ზარალის რეზერვებს.

კომპანია აფასებს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის თანხის მიხედვით, გარდა შემდეგი შემთხვევებისა, როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

- ვალის უზრუნველყოფა რომელსაც სააღრიცხვო თარიღისთვის აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი; და
- სხვა ვალის უზრუნველყოფა და საბანკო ნაშთები, რომლისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში შეუსრულებლობის ალბათობა) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

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

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

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

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს შეუსრულებლად მაშინ, როდესაც:

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

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

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც წარმოიშობა ყველა შესაძლო შეუსრულებლობის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის ალბათობაზე დაფუძნებული სავარაუდო საკრედიტო ზარალი. საკრედიტო ზარალი ფასდება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა ორგანიზაციიდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი სააღრიცხვო პერიოდის დასაწყისში კომპანია აფასებს არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები და სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახული ვალის უზრუნველყოფა გაუფასურებული კრედიტით. ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია კრედიტით, როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

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

- გამცემის ან მიმღების არსებითი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად დეფოლტი, ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- კომპანიის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურისა იმ პირობებით რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებელის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაციის გამოყენება; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარდგენა

ზარალის რეზერვები ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე გამოიქვითება აქტივების მთლიანი საბალანსო ღირებულებიდან.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია, როდესაც კომპანიას აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების იმედი. კომპანია ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს იმის მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. კომპანია აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას კომპანიის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

2018 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული პოლიტიკა

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები, რომლებიც არ აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ფასდება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის იმის განსასაზღვრად, არსებობდა თუ არა გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება. ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია, თუ ობიექტური მტკიცებულება მიუთითებს, რომ ზარალის მოვლენა მოხდა აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ და რომ ზარალის მოვლენამ უარყოფითი გავლენა მოახდინა ამ აქტივის მომავალი ფულადი ნაკადების შესახებ, რაც შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს.

ფინანსური აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება შესაძლოა მოიცავს შემდეგს: მევალის ვადაგადაცილება ან გადახდისუუნარობა; კომპანიის მხრიდან ვადადამდგარი მოთხოვნების რესტრუქტურისა და ისეთ პირობებზე, რომლებსაც კომპანია სხვაგვარად არ განიხილავდა; ნიშნები იმისა, რომ მოვალე ან ემიტენტი გაკოტრდება; მსესხებლების ან ემიტენტების გადახდის სტატუსის უარყოფითი ცვლილება კომპანიაში ან ეკონომიური მდგომარეობა, რომელიც შეუსრულებლობას უკავშირდება.

ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

კომპანია ამ აქტივების გაუფასურების მტკიცებულებას განიხილავს, როგორც ინდივიდუალურ, ასევე ჯგუფურ დონეზე. ყველა ინდივიდუალურად არსებითი მოთხოვნა ინდივიდუალურად ფასდება გაუფასურებაზე. მოთხოვნები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალურად გაუფასურებული შემდგომ ჯგუფურად ფასდება გაუფასურებაზე, რომელიც დარიცხულია, მაგრამ ჯერ არ არის იდენტიფიცირებული. მოთხოვნები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალურად არსებითი შემდეგ ჯგუფურად ფასდება გაუფასურებაზე ერთნაირი რისკის მახასიათებლების მქონე მოთხოვნების დაჯგუფების გზით.

კოლექტიური გაუფასურების შეფასებისას კომპანია იყენებს შეუსრულებლობის ალბათობის ისტორიულ ტენდენციებს, ამოღების დროს და გაწეული ზარალის ოდენობას, რომელიც კორექტირებულია ხელმძღვანელობის მსჯელობასთან მიმართებაში იმის თაობაზე თუ მიმდინარე ეკონომიკური და საკრედიტო პირობები რამდენად არის ისეთი, რომ რეალური ზარალი სავარაუდოდ უფრო დიდი იქნება ან ნაკლები, ვიდრე ისტორიული ტენდენციების თანახმად.

გაუფასურების ზარალი ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში გამოითვლება, როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას შორის, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში და აისახება რეზერვის ანგარიშზე მოთხოვნებთან მიმართებაში. თუ კომპანია მიიჩნევს, რომ არ არსებობს აქტივის აღდგენის რეალური პერსპექტივა, შესაბამისი თანხები ჩამოიწერება. გაუფასურებულ აქტივზე პროცენტის აღიარება გაგრძელდება დისკონტირების დაბრუნების გზით. როდესაც შემდგომი მოვლენა იწვევს გაუფასურების ზარალის კლებას და ამგვარი კლება შესაძლოა ობიექტურად უკავშირდებოდეს გაუფასურების აღიარების შემდეგ წარმოშობილ მოვლენას, გაუფასურების ზარალის კლება აღდება მოგებაში ან ზარალში.

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება (მარაგების გარდა) და გადავადებული საგადასახადო აქტივები გადაიხედება ანგარიშგების წარდგენის ყოველი თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. თუ ასეთი მითითება არსებობს, მაშინ შეფასებულია აქტივის ამოგებადი თანხა. არამატერიალური აქტივებისათვის, რომელთაც აქვთ განუსაზღვრელი სარგებლობის ვადა ან რომლებიც ჯერ კიდევ არ არის ხელმისაწვდომი გამოსაყენებლად, ამოგებადი თანხა შეფასებულია ყოველწლიურად ერთი და იგივე დროს.

გაუფასურების შემოწმების მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების შემოძინებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც ძირითადად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი ნაკადის წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოძინებისგან.

აქტივის ან ფულადი ნაკადის წარმომქმნელი ერთეულის აღდგენადი ღირებულება არის მის გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადების მიმდინარე დისკონტირებული ღირებულება (გადასახადების გადახდამდე დისკონტის განაკვეთის გამოყენებით) ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულებისა დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება, თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება მის მოსალოდნელ აღდგენად ღირებულებას აღემატება.

გაუფასურების ზარალი აისახება მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება თავდაპირველად ნებისმიერი ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) გუდვილის საბალანსო ღირებულებაზე და ამცირებს მას, და შემდეგ ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე წილობრივ საფუძველზე, და ამცირებს მას.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის იმის თაობაზე, შემცირდა თუ არა ზარალი ან კვლავაც არსებობს თუ არა ზარალი. გაუფასურების ზარალი უქმდება თუ ამოგებადი თანხის დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებშია ცვლილება. გაუფასურების ზარალი უქმდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რაც იქნებოდა განსაზღვრული (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით) გაუფასურების ზარალის არარსებობის შემთხვევაში.

23. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები რომლებიც ჯერ არ არის მიღებული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები და ცვლილებები სტანდარტებში, რომლებიც ძალაშია 2019 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. უფრო ადრეული მოხმარებაც ნებადართულია. კომპანიას არ მიუღია ეს ცვლილებები ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას.

ფასს 16 ანაცვლებს არსებულ საიჯარო გაიდლაინს, ბასს 17 იჯარების ჩათვლით, ფასიკ 4 - შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას, იმკ-15 - საოპერაციო იჯარა – შეღავათები და იმკ-27 - გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას.

სტანდარტი ძალაშია ყოველწლიური პერიოდებისთვის 2019 წლის 1 იანვრიდან. ადრეული გამოყენება ნებადართულია. ხელმძღვანელობის შეფასების მიხედვით, ფასს 16-ს არ ექნება არსებითი გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებებზე თავდაპირველი გამოყენების პერიოდში.

24. შემდგომი მოვლენები

2019 წლის ივლისში კომპანიამ გააფორმა ახალი სასხო ხელშეკრულება საზღვარგარეთ კერძო ინვესტიციების კორპორაციასთან. მთლიანი საკრედიტო თანხა შეადგენს 7 მილიონ აშშ დოლარს. 2019 წლის 1 სექტემბერს კომპანიამ აიღო სესხი 4 მილიონი აშშ დოლარი 5.16% წლიური საპროცენტო განაკვეთით. კონტრაქტის ამოწურვის გადა განსაზღვრულია როგორც 2030 წლის 15 დეკემბერი.



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

სს „ჯი ემ თი სასტუმროების“ აქციონერებს

ge/1/085/19

თავისუფლების მოედანი 4,
ძველი თბილისის რაიონი, 0105 საქართველო

23 დეკემბერი 2019

მმართველობითი ანგარიშგება

ძვირფასო ბატონებო,

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს 2019 წლის 23 დეკემბერს გამოცემულ „მმართველობით ანგარიშგებაზე“. ჩვენ გამოვეცით ეს უწყისი, რადგან მმართველობითი ანგარიშგება დათარიღებული 2019 წლის 23 დეკემბრით გამოცემულია კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღის შემდეგ. ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, რომელიც გამოთქმულია ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში 2019 წლის 1 ნოემბერს, არ ეხება მმართველობით ანგარიშგებას.

აუდიტორთა დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს იმ მოვლენების ეფექტს, რომელიც წარმოიშვა 2019 წლის 1 ნოემბრის შემდეგ. მმართველობით ანგარიშგებაში აღწერილი მოვლენათა ეფექტი, რომელიც ფინანსური აუდიტის დასკვნის თარიღის შემდეგ განხორციელდა, არ შემოწმებულია ჩვენს მიერ.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობითი ანგარიშგების გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განსაზღვრავს, შეესაბამება თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული.

ჩვენ არ გამოვეცით რაიმე სახის რწმუნებას მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ მმართველობის ანგარიში და ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ ხელმძღვანელობის ანგარიში:

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

პატივისცემით,

კარენ საფარიანი
აუდიტის დეპარტამენტის დირექტორი
შპს „KPMG Georgia“



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

სს „ჯი ემ თი სასტუმროების“ აქციონერებს

ge/1/085/19

თავისუფლების მოედანი 4,
ძველი თბილისის რაიონი, 0105 საქართველო

23 დეკემბერი 2019

მმართველობითი ანგარიშგება

ძვირფასო ბატონო,

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს 2019 წლის 23 დეკემბერს გამოცემულ „მმართველობით ანგარიშგებაზე“. ჩვენ გამოვეცით ეს უწყისი, რადგან მმართველობითი ანგარიშგება დათარიღებული 2019 წლის 23 დეკემბრით გამოცემულია კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღის შემდეგ. ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, რომელიც გამოთქმულია ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში 2019 წლის 1 ნოემბერს, არ ეხება მმართველობით ანგარიშგებას.

აუდიტორთა დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს იმ მოვლენების ეფექტს, რომელიც წარმოიშვა 2019 წლის 1 ნოემბრის შემდეგ. მმართველობით ანგარიშგებაში აღწერილი მოვლენათა ეფექტი, რომელიც ფინანსური აუდიტის დასკვნის თარიღის შემდეგ განხორციელდა, არ შემოწმებულა ჩვენს მიერ.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობითი ანგარიშგების გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განსაზღვრავს, შეესაბამება თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული.

ჩვენ არ გამოვეცემთ რაიმე სახის რწმუნებას მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ მმართველობის ანგარიში და ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ ხელმძღვანელობის ანგარიში:

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

პატივისცემით,

კარენ საფარიანი
აუდიტის დეპარტამენტის დირექტორი
შპს „KPMG Georgia“

მმართველობითი ანგარიში შპს „ჯი ემ თი სასტუმროები“

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

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

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

სამივე სასტუმროს მართვას უზრუნველყოფს Marriott Hotels International B.V სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებების საფუძველზე (ერთობლივად „სასტუმროს მართვის ხელშეკრულებები“). Starwood -ის ბრენდის შეძენამ კიდევ უფრო გაზარდა Marriott-ის ბრენდის კონკურენტული უპირატესობა. 90 დასახელების, განსხვავებული კონცეფციის ბრენდები წარმოდგენილია 6900 სასტუმროს მეშვეობით მთელ მსოფლიოში. შპს ჯი ემ თი სასტუმროები ერთადერთი კომპანიაა საქართველოში სადაც მართვა ხორციელდება უშუალოდ საერთაშორისო ბრენდის მეშვეობით, „სასტუმროს მართვის ხელშეკრულების“ საფუძველზე. მერიტის ბრენდის „ლოიალურობის პროგრამები“ იზიდავს ბევრ მომხმარებელს მსოფლიოს მასშტაბით. გაიზარდა დაგროვილი ქულების რაოდენობა ყოველ დახარჯულ 1 აშშ დოლარზე, რამაც გაზარდა მოთხოვნა, ჩართულობა და გაყიდვები მსოფლიოში.

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

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

კომპანიას არა აქვს გამოკვეთილი სავალუტო რისკები. გაყიდვები, შესყიდვები და სესხები

დენომინირებულია აშშ დოლარში. კომპანიას არ აქვს ვალუტის რისკის მართვის ოფიციალური პოლიტიკა, თუმცა ვალუტის რისკი მინიმალურია, რადგან შემოსავალთან დაკავშირებული გარიგებების მნიშვნელოვანი ნაწილი აშშ დოლარშია. სასტუმროების შემოსავლების პროცენტული მაჩვენებელი ყოველ სასტუმროზე შემდეგია:

სასტუმრო	%წილი რეალიზაციაში
Courtyard by Marriott Tbilisi	38%
Tbilisi Marriott	47%
Moxy Tbilisi	15%
სულ	100%

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

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

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

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

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

2015-2019 წლების განმავლობაში თბილისში არსებული სტუმრის განთავსების საშუალებები თითქმის გაორმაგდა. 2019 წელს მხოლოდ საერთაშორისო სასტუმროებს “შერატონი”-ს და “უინდჰემი”-ის სახით დაემატა 370 ოთახი. 2019 წელს ჯერ ირანის და შემდეგ რუსეთს ბაზრებიდან ტურისტების საგრძნობმა კლებამ დიდი გავლენა იქონია

მოთხოვნის მაჩვენებელზე, განსაკუთრებით მაღალ და პრემიუმ კლასის სასტუმროებთან მიმართებაში. 2019 წლის მონაცემებით, თბილისის სასტუმროების 24% საერთაშორისო ქსელურ სასტუმროებზე მოდის, რომლის კიდევ უფრო დიდი ზრდა არის მოსალოდნელი 2020-2022 წლებში. აქვე აღსანიშნავია Airbnb-ის ბაზრის მკვეთრი ზრდა 2016-2019 წლებში, რაც ბიუჯეტური განთავსების საშუალებებზე მოთხოვნის გაზრდით არის განპირობებული. ამჟამად, Airbnb-ის წილი 17% -ია, რაც ასევე ზრდის რისკს თბილისში მოთხოვნასთან შედარებით გადაჭარბებული სტუმრის განთავსების საშუალებების მიწოდებისა 2020-2022 წლებში.

კომპანია ინტენსიურ მონაწილეობას იღებს დასაქმების ფორუმებზე, ხდება ტურიზმისა და კულინარიის კათედრებთან საქმიანი ურთიერთობა სტუდენტთა ტრეინინგებისა და მომავალი კადრების მოძიების კუთხით. ვაკანსიების გამოცხადება ხდება ბაზარზე არსებული მოთხოვნის დასადგენად. 2018 წლის დასაწყისში კომპანიას ყავდა 404 თანამშრომელი, ხოლო წლის ბოლოს 463.

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

თარიღი: 23.12.2019

გენერალური დირექტორი
გიორგი თავაძე

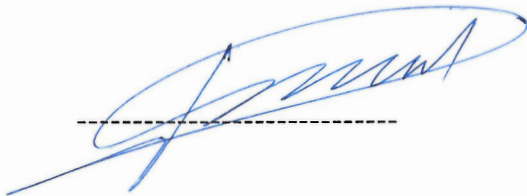
ფინანსური დირექტორი
ჯანო ჯიქია

მოთხოვნის მაჩვენებელზე, განსაკუთრებით მაღალ და პრემიუმ კლასის სასტუმროებთან მიმართებაში. 2019 წლის მონაცემებით, თბილისის სასტუმროების 24% საერთაშორისო ქსელურ სასტუმროებზე მოდის, რომლის კიდევ უფრო დიდი ზრდა არის მოსალოდნელი 2020-2022 წლებში. აქვე აღსანიშნავია Airbnb-ის ბაზრის მკვეთრი ზრდა 2016-2019 წლებში, რაც ბიუჯეტური განთავსების საშუალებებზე მოთხოვნის გაზრდით არის განპირობებული. ამჟამად, Airbnb-ის წილი 17% -ია, რაც ასევე ზრდის რისკს თბილისში მოთხოვნასთან შედარებით გადაჭარბებული სტუმრის განთავსების საშუალებების მიწოდებისა 2020-2022 წლებში.

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. 2018 წლის დასაწყისში კომპანიას ყავდა 404 თანამშრომელი, ხოლო წლის ბოლოს 463.

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

თარიღი: 23.12.2019



გენერალური დირექტორი
გიორგი თავაძე



ფინანსური დირექტორი
ჯანო ჯიქია