

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

კონსოლიდირებული მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	1
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	3
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1. კორპორატიული ინფორმაცია.....	5
2. მომზადების საფუძველი.....	7
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	9
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	14
5. შემოსავალი იჯარიდან	16
6. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	16
7. ფინანსური შემოსავალი	16
8. ფინანსური ხარჯი	16
9. საკურსო მოგება/(ზარალი)	16
10. ძირითადი საშუალებები	17
11. საინვესტიციო ქონება	18
12. გაცემული სესხები.....	18
13. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	19
14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	19
15. საგადასახადო აქტივი/ვალდებულება	20
16. კაპიტალი	20
17. მიღებული სესხები.....	20
18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21
19. პირობითი ვალდებულებები.....	21
20. ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან	22
21. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება	22
22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	22

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ.....	25
2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები.....	27
3. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა	27
4. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	27
5. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები.....	27
6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები	28

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ბლოკ-ინვესტის“ ხელმძღვანელობასა და მეწილეებს:

პირობითი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ ნაწილში აღწერილი საკითხების ეფექტის გარდა, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „ბლოკ-ინვესტის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე კონსოლიდირებულ მოგება ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის, საკუთარ კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებულ შედეგებს 2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის, მცირე და საშუალო ზომის კომპანიებისთვის მოქმედი ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საერთაშორისო სტანდარტის და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ კომპანიის აუდიტორებად დავინიშნეთ 2020 წლის ივლისში. შესაბამისად, ჩვენ არ დავსწრებივართ მარაგების ინვენტარიზაციას საანგარიშგებო თარიღებისთვის, მარაგების და ოპერაციების სპეციფიკიდან გამომდინარე, სხვა ალტერნატიული პროცედურით ვერ შევძელით საკმარისი და აუცილებელი მტკიცებულების მოპოვება ზემოთ მოცემულ თარიღებში მარაგების რაოდენობრივ სისწორესა და მდგომარეობაზე. შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა აღრიცხულ ან აღურიცხავ მარაგებთან დაკავშირებით, აგრეთვე სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგების ელემენტებში.

ჯგუფმა 2014 და 2016 წელს შეიძინა მიწა და მასზე განთავსებული შენობები ჯამური თანხით 6,869,452 ლარი. აღნიშნული აქტივების საწყისი აღიარებისას მოხდა მიწის და შენობების ღირებულების გამიჯვნა მათი რეალური ღირებულების შესაბამისად. ჩვენ არ მოგვეცა საშუალება რომ მიმოგვეხილა რეალური ღირებულების შეფასებასთან დაკავშირებული მეთოდოლოგია და ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული გადანაწილების გონივრულობაში. შესაბამისად, ვერ განვსაზღვრეთ საჭირო იყო თუ არა კორექტირებები წარდგენილ დაგროვილ ცვეთასა და პერიოდების განმავლობაში აღიარებულ ცვეთის ხარჯთან მიმართებაში.

ჯგუფი ფლობს მიწის ნაკვეთებს დასავლეთ საქართველოში ჯამური ფართობით 48,964 კვადრატული მეტრი რაზეც განთავსებულია ჯგუფში შემავალი კომპანიების სხვადასხვა სამედიცინო ობიექტები. აღნიშნული მიწის ნაკვეთები წარდგენილია ნულოვანი ღირებულებით. ჯგუფის მენეჯმენტი გეგმავს მათ შეფასებას და წარდგენას ნაგულისხმები ღირებულებით სტანდარტზე გადასვლის თარიღით. გამომდინარე იქიდან, რომ ეს ვერ მოხერხდა 2019 წლის ფინანსური ანგარიშგების გამოცემაზე, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აღნიშნული უზუსტობის ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

როგორც ეს მოცემულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების პირველ შენიშვნაში, შვილობილი კომპანიების ნაწილი წარდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ინვესტიციის სახით კონსოლიდაციის პროცედურების გარეშე რაც წარმოადგენს მსს ფასს სტანდარტის მეცხრე განყოფილების მოთხოვნებიდან გადახვევას. ჩვენ არ მოგვეცა საშუალება შეგვეფასებინა აღნიშნული შეუსაბამობის ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფინანსური ანგარიშგების ელემენტები რისი აუდიტიც ჩავატარეთ:

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას იმ საანგარიშგებო წლებისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბრის;

- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას იმ საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას იმ საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს; და
- კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი ჩატარეთ „აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების“ (ასს-ები) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით გათვალისწინებული ჩვენი პასუხისმგებლობები დამატებით აღწერილია წინამდებარე ანგარიშში: აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე. ჩვენ ვართ კომპანიასგან დამოუკიდებლები, როგორც ამას ითვალისწინებს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული კოდექსი პროფესიონალი ბუღალტრებისათვის (IESBA-ის კოდექსი). შევასრულეთ IESBA-ს კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

ჩვენ გვჯერა, რომ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები არის საკმარისი და სათანადო პირობითი მოსაზრების გამოსახატად.

ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა

გვსურს თქვენი ყურადღება შევაჩეროთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-2 შენიშვნაზე (მომზადების საფუძველი), რომელიც გვიჩვენებს, რომ ჯგუფის მიერ მიღებულმა წმინდა ზარალმა 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის შეადგინა 4,628 ათასი ლარი. როგორც მეორე შენიშვნაშია აღნიშნული, ეს მოვლენები და პირობები, სხვა საკითხებთან ერთად, მიუთითებს არსებითი განუსაზღვრელობის არსებობაზე, კომპანიის უნართან დაკავშირებით, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებული არ არის ამ საკითხთან მიმართებით.

სხვა საკითხები

ჯგუფის ფასს-ის შესაბამისი 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩატარა სხვა კომპანიამ რომელმაც აღნიშნულ ანგარიშგებაზე გამოსცა პირობითი მოსაზრება კონსოლიდაციის პროცედურების სტანდარტის მოთხოვნებთან შეუსაბამობის გამო.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია (წარმოდგენილი 26-29 გვერდებზე) მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას (საქმიანობის მიმოხილვას), მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ, მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ, არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ამასთან, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოგვეთხოვება მოსაზრების გამოთქმა იმის თაობაზე, „მმართველობის ანგარიშგების“ გარკვეული ნაწილები შეესაბამება თუ არა შესაფერის მარეგულირებელ-ნორმატიულ აქტებს და აგრეთვე იმის დადგენა, „მმართველობის ანგარიშგება“ შეიცავს თუ არა ინფორმაციას, რომელიც მოითხოვება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ მმართველობის ანგარიშგებაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს შესაბამისად, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია იმ საანგარიშგებო წლის შესახებ, რომლის ფინანსური ანგარიშგებაც წარმოდგენილია, მომზადებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თანმიმდევრულად; და
- კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია შესაფერის მარეგულირებელ ნორმებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, მსს ფასს-ის მოთხოვნების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ჯგუფის ხელმძღვანელობა ვალდებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას შეაფასოს, შეუძლია თუ არა ჯგუფს განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების გამჟღავნებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური ალტერნატივა.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

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

ასს-ს შესაბამისი 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 შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არგამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას;
- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავვეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე;

- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებების და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას;
- გამოგვაქვს დასკვნა კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებულ საქმიანობის უწყვეტობის დაშვების მიზანშეწონილობაზე, ასევე მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით უზუსტობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის საქმიანობის უწყვეტობის უნარი. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით განუსაზღვრელობას, მოგვეთხოვება, რომ დასკვნაში ყურადღება გავაძლავილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამის ახსნა-განმარტებით შენიშვნაზე ან, ამგვარი ახსნა-განმარტებითი შენიშვნის არაადეკვატურობის შემთხვევაში, მოვახდინოთ დასკვნის მოდიფიცირება, ჩვენი დასკვნა ეფუძნება დასკვნის გაცემის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც უწყვეტი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა;
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას;

სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

შპს „ეკოვის ეი-თი-ეი ფინანსები“-ს სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

30 დეკემბერი, 2020

თბილისი, საქართველო.



- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებების და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას;
- გამოგვაქვს დასკვნა კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებულ საქმიანობის უწყვეტობის დაშვების მიზანშეწონილობაზე, ასევე მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით უზუსტობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის საქმიანობის უწყვეტობის უნარი. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით განუსაზღვრელობას, მოგვეთხოვება, რომ დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამის ახსნა-განმარტებით შენიშვნაზე ან, ამგვარი ახსნა-განმარტებითი შენიშვნის არაადეკვატურობის შემთხვევაში, მოვახდინოთ დასკვნის მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნა ეფუძნება დასკვნის გაცემის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც უწყვეტი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა;
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას;

სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

შპს „ეკოვის ეი-თი-ეი ფინანსები“-ს სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

30 დეკემბერი, 2020

თბილისი, საქართველო.

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი იჯარიდან	5	136	132
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	6	(2,591)	(1,412)
სხვა საოპერაციო წმინდა შემოსავალი/(ხარჯი)		15	1
საოპერაციო ზარალი		(2,440)	(1,279)
ფინანსური შემოსავალი	7	302	48
ფინანსური ხარჯი	8	(1,859)	(727)
საკურსო მოგება/(ზარალი)	9	(631)	7
ზარალი დაზღვრამდე		(4,628)	(1,965)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის სრული ზარალი		(4,628)	(1,965)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2020 წლის 30 დეკემბერს:



თორნიკე ჯანაშვილი
 დირექტორი

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი იჯარიდან	5	136	132
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	6	(2,591)	(1,412)
სხვა საოპერაციო წმინდა შემოსავალი/(ხარჯი)		15	1
საოპერაციო ზარალი		(2,440)	(1,279)
ფინანსური შემოსავალი	7	302	48
ფინანსური ხარჯი	8	(1,859)	(727)
საკურსო მოგება/(ზარალი)	9	(631)	7
ზარალი დაბეგვრამდე		(4,628)	(1,965)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის სრული ზარალი		(4,628)	(1,965)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2020 წლის 30 დეკემბერს:

თორნიკე ჯანაშვილი
დირექტორი

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	1 იანვარი 2018
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები, წმინდა	10	28,624	26,905	10,484
საინვესტიციო ქონება	11	5,456	5,700	5,946
არამატერიალური აქტივები		6	-	-
ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	1	4,641	4,641	-
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	12	4,284	4,554	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		43,011	41,800	16,430
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	13	181	188	6
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14	533	437	4,071
გაცემული სესხები	12	622	269	11,010
საგადასახადო აქტივი	15	242	14	6
ფული და ფულის ეკვივალენტები		69	80	9
სულ მიმდინარე აქტივები		1,647	988	15,102
სულ აქტივები		44,658	42,788	31,532
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	16	2,734	2,734	2,734
გაუნაწილებელი მოგება	16	10,265	14,893	16,858
სულ მესაკუთრეთა კაპიტალი		12,999	17,627	19,592
არამაკონტროლებელი წილი		-	-	-
სულ კაპიტალი		12,999	17,627	19,592
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	17	15,118	13,213	2,233
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		15,118	13,213	2,233
მიმდინარე ვალდებულებები				
საგადასახადო ვალდებულება	15	39	46	81
მოკლევადიანი სესხები	17	16,034	11,623	8,732
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	468	279	894
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		16,541	11,948	9,707
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		44,658	42,788	31,532

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2018	2,734	16,858	19,592
მიმდინარე წლის სრული ზარალი	-	(1,965)	(1,965)
31 დეკემბერი 2018	2,734	14,893	17,627
მიმდინარე წლის სრული ზარალი	-	(4,628)	(4,628)
31 დეკემბერი 2019	2,734	10,265	12,999

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
წლის ზარალი	(4,628)	(1,965)
არაფულადი კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	314	310
საპროცენტო ხარჯი	1,859	727
საპროცენტო შემოსავალი	(302)	(48)
უიმედო და საექვო ვალების ხარჯი	99	14
საკურსო ზარალი	631	7
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობაზე ამუშაო კაპიტალში ცვლილებებამდე	(2,027)	(955)
შემცირება/(ზრდა) საოპერაციო აქტივებში:		
ცვლილებები საქონელში	7	(182)
ცვლილებები დებიტორულ დავალიანებებში	(195)	3,620
ცვლილებები საგადასახადო აქტივებში	(235)	(43)
(შემცირება)/ზრდა საოპერაციო ვალდებულებებში:		
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებებში	148	(606)
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული (გასული) ფულადი სახსრები დაბეგვრამდე და პროცენტებამდე	(2,302)	1,834
გადახდილი პროცენტი	(1,138)	(257)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან (ზე)	(3,440)	1,577
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:		
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	(1,973)	(16,509)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	(6)	-
ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია	184	22
გაცემული სესხის დაფარვა	1,437	3,684
გაცემული სესხის ზრდა	(922)	(5,880)
მიღებული პროცენტი	13	3,705
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობაზე	(1,267)	(14,978)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან:		
მიღებული სესხის დაფარვა	(5,647)	(2,116)
სესხის აღება	10,296	15,558
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	4,649	13,442
ნეტო ზრდა/(შემცირება) ფულის ან ფულადი ექვივალენტების	(58)	41
ფული და ფულადი ნაკადები პერიოდის დასაწყისში	80	9
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	47	30
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	69	80

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია

შპს ბლოკ-ინვესტი (შემდგომში „მშობელი კომპანია“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსდა 2007 წლის სექტემბერში საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 205221909.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის უძრავი ქონების ფლობა და გაქირავება. შპს „ბლოკ-ინვესტის“ შვილობილი კომპანიები ფლობენ უძრავ ქონებას და დაუმთავრებელ მშენებლობებს, რომელთა მშენებლობის დასრულების შემდგომ იგეგმება სასტუმროების გახსნა საერთაშორისო ცნობილი ბრენდების შემოყვანით, ასევე კომპანიის შვილობილი კომპანიების ნაწილი ფლობს საქართველოს რეგიონებში არსებულ საავადმყოფოებს.

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, მიცკევიჩის ქ., №29ა.

კომპანიის მესაკუთრეები და ჯგუფის სტრუქტურა: მშობელი კომპანიის მეწილეების სტრუქტურა 2019 და 2018 წლის განმავლობაში არ შეცვლილა და წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მესაკუთრე	რეგისტრაციის ქვეყანა	31 დეკემბერი 2019 (%)	31 დეკემბერი 2018 (%)	1 იანვარი 2018 (%)
თორნიკე ჯანაშვილი	საქართველო	3%	3%	3%
მამუკა ჯანაშვილი	საქართველო	87%	87%	87%
შპს „მედიმ-ექს“	საქართველო	10%	10%	10%

2018 წლის 1 იანვრიდან 2019 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში კომპანია ფლობდა შემდეგი საწარმოების წილებს (შემდგომში ერთად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი“):

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	სტატუსი კონსოლიდაციაში	1 დეკემბერი 2019 (%)	31 დეკემბერი 2018 (%)	1 იანვარი 2018 (%)
შპს „თბილისი ჰოტელს“	სასტუმრო მომსახურება	კონსოლიდირებულია	100%	100%	100%
შპს „ვერო ჰოტელი“	სასტუმრო მომსახურება	კონსოლიდირებულია	100%	100%	-
- შპს „პარკ ჰოტელი“	სასტუმრო მომსახურება	კონსოლიდირებულია	100%	100%	-
- შპს „მეტეხი ჰოტელი“	სასტუმრო მომსახურება	კონსოლიდირებულია	100%	-	-
შპს „ფოთის რეგიონალური ნარკოლოგიური ცენტრი“	ამბულატორიული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „ზუგდიდის კანისა და ვენერიულ სნეულებათა საწინააღმდეგო დისპანსერი“	ამბულატორიული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „დარჩელის სამედიცინო ცენტრი“	ამბულატორიული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „ჩხორწყის სამშობიარო სახლი“	სტაციონარული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს ჯვარის საავადმყოფო „ენგურჰესი“	სტაციონარული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია (გაგრძელება)

შპს „ჯვარის პოლიკლინიკა“	ამბულატორიული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „ფოთის ტუბდისპანსერი“	სტაციონარული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „ზუგდიდის სარაიონთაშორისო ფსიქონარკოლოგიური დისპანსერი“	ამბულატორიული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „ზუგდიდის რეგიონალური ტუბსაწინააღმდეგო საავადმყოფო“	სტაციონარული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „ზუგდიდის ინფექციური საავადმყოფო“	სტაციონარული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	100%	100%	-
შპს „ზუგდიდის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანება“	ამბულატორიული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	100%	100%	-
შპს „ხოზის ორთოპედიულ-ტრავმატოლოგიური განყოფილება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „ხოზის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „პროფილაქტიკური დეზინფექცია“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „ბლოკ ესთეიტის“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	კონსოლიდირებულია	100%	100%	-
შპს „კავკაზუს ინვესტ კორპ“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	8%	8%	-
შპს ჩხოროწყუს ამბულატორიულ-პილიკლინიკური გაერთიანება	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „წალენჯიხის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „მარტვილის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „ფოთის კანისა და ვენსნეულებათა სამედიცინო ცენტრი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-

1. კორპორატიული ინფორმაცია (გაგრძელება)

შპს „ლესიჭინის საუბნო საავადმყოფო“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „წყალტუბოს სამშობიარო სახლი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	45%	45%	-
შპს „ხობის უსაფრთხო დედობისა და ბავშვთა გადარჩენის ცენტრი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	67%	67%	-
შპს „ბლოკ ჰელსქეარ“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	კონსოლიდირებულია	100%	100%	-
შპს „ბლეკლაიენ ენერჯი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	100%	100%	-
შპს „ბი ჯი სტუდიო“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	100%	100%	-
შპს „თორი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	100%	100%	-

შვილობილების მნიშვნელოვან ნაწილში პრობლემატურია ფინანსური და ბუღალტრული აღრიცხვის ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკასთან შესაბამისობაში მოყვანა და მომზადება კონსოლიდაციისთვის. ჯგუფის მენეჯმენტი გეგმავს დაიკონსოლიდროს აღნიშნული კომპანიები პირველი შესაძლებლობისთანავე.

ჯგუფი მუშაობს ორი სასტუმროს მშენებლობის პროექტზე, ორივე სასტუმროს მშენებლობა მიმდინარეობს ქალაქ თბილისში სხვადასხვა ლოკაციაზე: ავლაბრის ქუჩა 2ა და ჭანტურიას 10/12. ჯგუფმა 2018 წლის 26 ნოემბერს შეიძინა შპს „ევრო ჰოტელის“ 100%-იანი წილი, რომელიც ფლობდა დაუმთავრებელ მშენებლობას ავლაბრის ქუჩაზე ღირებულებით 14,335 ლარი. მას შემდეგ ჯგუფმა განახორციელა 1,970 ლარის ინვესტიცია. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიმდინარეობდა სასტუმროს შიდა ინტერიერის მოწყობა. მეორე სასტუმროს პროექტი ჯერ-ჯერობით საწყის ეტაპზეა, მოხდა ძველი შენობის დემონტაჟი და 2019 წლის 31 დეკემბერს განხორციელებული ინვესტიცია შეადგენს 235 ლარს.

2. მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ფინანსური უწყისები წარმოდგენილია ლარში.

ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე 12 თვიან პერიოდს.

შესაბამისობის განცხადება. აღნიშნული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ჯგუფის პირველი წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებაა, რომელიც ქვემოთ მოყვანილი საკითხების გარდა შესაბამისობაშია მცირე და საშუალო ზომის კომპანიებისთვის განსაზღვრული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის საერთაშორისო სტანდარტთან (შემდგომში მსს ფასს) და საქართველოს კანონთან „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“. ჯგუფის მსს ფასს-ზე გადასვლის თარიღია 2018 წლის 1 იანვარი. გარკვეული გამონაკლისების გარდა, მსს ფასს-ით მოითხოვება 2019 წლის 31 დეკემბერს მოქმედი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების რეტროსპექტიული გამოყენება საწყისი, მსს ფასს-თან შესაბამისი კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისთვის 2018 წლის 1 იანვრისთვის და ყველა მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდში, რომელიც წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2019 წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების გამო ვერ მოხერხდა ძირითადი საშუალებების ნაწილზე რეალური ღირებულების როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულების

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ნებაყოფლობითი გამონაკლისის გამოყენება როგორც ეს გაცხადებულია ფინანსურ ანგარიშგებაში. მენეჯმენტი გეგმავს ამ გამონაკლისით სარგებლობას და რეტროსპექტიულად გავრცელებას 2020 წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში. ასევე როგორც ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების პირველ შენიშვნაშია მოცემული, შვილობილების ნაწილი წარდგენილია როგორც ინვესტიცია კონსოლიდაციის პროცედურების გარეშე რაც წარმოადგენს შეუსაბამობას მის ფასს სტანდარტის მეცხრე განყოფილების მოთხოვნებთან. ჯგუფის მენეჯმენტი მოამზადებს სტანდარტთან სრულად შესაბამის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას უახლოესი შესაძლებლობისთანავე, მას შემდეგ რაც შესაძლებელი გახდება შვილობილების ფინანსურ ინფორმაციაზე კონსოლიდაციის პროცედურების შესრულება სტანდარტის მოთხოვნების შესაბამისად.

მცირე და საშუალო ზომის კომპანიებისთვის განსაზღვრული საერთაშორისო სტანდარტის პირველადი გამოყენება. წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის, ასევე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლის კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, ამავე პერიოდის კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობის და საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებებს ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვასა და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

მის ფასს-ზე გადასვლის თარიღამდე ჯგუფი ბუღალტრულ აღრიცხვას აწარმოებდა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. მის ფასს-ის შესაბამისი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ასევე მოხდა ძველი პერიოდის მონაცემების შესწორება აღრიცხვის თავდაპირველ საფუძველთან შესაბამისობაში მოსაყვანად.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ჯგუფმა გამოიყენა სავალდებულო გამონაკლისები და გადაწყვიტა გამოეყენებინა შემდეგი ნებაყოფლობითი გათავისუფლება:

- რეალური ღირებულება, როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულება. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ჯგუფმა არჩია მის ფასს-ზე გადასვლის თარიღით ძირითადი საშუალებების გარკვეული ჯგუფების რეალური ღირებულებით შეფასება და აღნიშნული თარიღით ამ რეალური ღირებულებების გამოყენება დასაშვებ საწყის ღირებულებად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მის ფასს-ის შესაბამისად მოითხოვს მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობამ გამოიყენოს მისი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. სფეროები, რომელიც გამოირჩევა უფრო მაღალი ხარისხის მსჯელობებით ან სირთულით, ან სფეროები, სადაც შეფასებები და დაშვებები მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

ჯგუფს 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქვს გაუნაწილებელი მოგება 10,265 ლარის მოცულობით, თუმცა წლის შედეგი იყო ზარალი 4,628 ლარი. როგორც ეს ფინანსური ანგარიშგების 22-ე შენიშვნაშია მოცემული, COVID 19-მა პირდაპირი გავლენა იქონია ჯგუფში შემავალი იმ კომპანიების საქმიანობაზე რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად დაკავშირებული არიან სასტუმროს მშენებლობა-ოპერირებასთან. მენეჯმენტმა და დამფუძნებლებმა შეათანხმეს კრიზისული პერიოდის საპროგნოზო შედეგები, ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, ჯგუფი ითვალისწინებს გადახდილ ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით. მენეჯმენტის მიერ გამოყენებული მსჯელობა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენების მართებულობის შესაფასებისას მოცემულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მეოთხე შენიშვნაში.

კონსოლიდაციის საფუძველი. წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით; 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლის კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, ამავე პერიოდის კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებას და კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვასა და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

შვილობილი კომპანიები. შვილობილი საწარმო არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს ჯგუფი. კონტროლი ნიშნავს სხვა საწარმოს ფინანსური და სამეურნეო პოლიტიკის მართვის უფლებამოსილებას, მისი საქმიანობიდან ეკონომიკური სარგებლის მიღების მიზნით. იგულისხმება, რომ კონტროლი არსებობს, როდესაც მშობელი საწარმო,

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

„პირდაპირ, ან არაპირდაპირ, შვილობილი საწარმოების მეშვეობით, ფლობს საწარმოს ხმის უფლებების ნახევარზე მეტს. გამოწვევის შემთხვევებში, შესაძლებელია ამ დაშვების უარყოფა, როდესაც აშკარად შეიძლება იმის დემონსტრირება, რომ ასეთი საკუთრება არ გულისხმობს კონტროლს.

ჯგუფი ასახავს საწარმოთა გაერთიანებას შეძენის მეთოდით, როცა კონტროლის უფლება გადმოდის ჯგუფზე. შეფასებული გადაცემული კომპენსაცია ზოგადად საჭიროებს სამართლიანი ღირებულებით შეფასებას, ისევე როგორც შეძენილი იდენტიფიცირებადი აქტივები.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ელიმინირებულია შიდაჯგუფური ნაშთები და ოპერაციები, ასევე, ყველა არარეალიზებული შემოსავალი და ხარჯი, რომლებიც დაკავშირებულია ჯგუფში შემავალ საწარმოთა შორის განხორციელებულ ოპერაციებთან.

არამაკონტროლებელი წილი დგინდება შეძენის თარიღისთვის შეძენილი საწარმოს იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების პროპორციულად.

ჯგუფი გუდვილის შეფასებას ახდენს შეძენის თარიღისთვის, როგორც:

- განხორციელებული გადახდების სამართლიან ღირებულებას; დამატებული
- არამაკონტროლებელი წილის აღიარებული თანხა შესაძენ კომპანიაში; დამატებული
- თუ საწარმოს გაერთიანება ხდება ეტაპობრივად, მანამდე არსებული მონაწილეობის წილი შესაძენ კომპანიაში; გამოკლებული
- იდენტიფიცირებული შეძენილი აქტივებისა და ნაკისრი ვალდებულებების წმინდა აღიარებული თანხა (ძირითადად, სამართლიანი ღირებულება).

თუ ნამატი უარყოფითია, ხელსაყრელი შესყიდვიდან მიღებული შემოსავალი აღიარდება უშუალოდ მოგება-ზარალში. გადაცემული კომპენსაცია არ მოიცავს თანხას, მანამდე არსებულ ურთიერთობის დარეგულირებისათვის. ასეთი თანხები ზოგადად აღიარდება მოგება-ზარალში.

ოპერაციის დანახარჯები, გარდა იმისა, რომელიც დაკავშირებულია სესხის ან წილობრივი ფასიანი ქაღალდების გამოშვებასთან, რომელსაც ჯგუფი გასწევს საწარმოთა გაერთიანებასთან მიმართებაში, აღიარდება ხარჯებში მათი წარმოშობისთანავე.

ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში. ინვესტიციები შეფასებულია თვითღირებულებით, დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლების შედეგად მიღებული თანხით. ინვესტიციიდან მიღებული დივიდენდები და სხვა სახის განაწილებები აღიარდება როგორც შემოსავალი.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

უცხოური ვალუტა. ლარი არის ჯგუფის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, ვინაიდან ლარი არის იმ ქვეყნის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, რომელშიც ჯგუფი ფუნქციონირებს. უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში გამოსახული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბერისთვის და 2018 წლის 1 იანვრისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
2019 წლის 31 დეკემბერი	2.8677	3.2095
2018 წლის 31 დეკემბერი	2.6766	3.0701
2018 წლის 1 იანვარი	2.5922	3.1044

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, და ბანკებში განთავსებულ ფულად სახსრებს. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

ძირითადი საშუალებები.

• **აღიარება და შეფასება.** ძირითადი საშუალების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით. მოგება ან ზარალი რომელიც წარმოიშობა ძირითადი საშუალებების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტიდან (გაყიდვის ღირებულებას გამოკლებული საბალანსო ღირებულება) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

შემდგომი დანახარჯები. შემდგომი დანახარჯები შედის აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე აქტივად, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ ჯგუფი მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ. ჩანაცვლებული აქტივის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება.

• **დაუმთავრებელი მშენებლობა.** დაუმთავრებელი მშენებლობის დანახარჯები მოიცავს ძირითადი საშუალებების შექმნისა და მშენებლობის ხარჯებს. დაუმთავრებელი მშენებლობის ღირებულებაში შედის მათი შექმნისთვის და მშენებლობისთვის გამოყენებული მასალები და შრომის ანაზღაურება; იმ ძირითადი საშუალებების ცვეთა, რომელიც მონაწილეობას ღებულობს მათ შექმნაში და ასევე სხვა სახის ზედნადები ხარჯები. დაუმთავრებელი მშენებლობის ღირებულებაში ასევე შესულია იმ მიწის ღირებულება, რომელზეც განთავსებულია ჯგუფის მფლობელობაში არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობა. მშენებლობის დასრულების შემდგომ მოხდება მიწისა და შენობა-ნაგებობის ღირებულების ერთმანეთისგან გამოყოფა.

დაუმთავრებელი მშენებლობა მაშინ შედის ექსპლუატაციაში და მაშინ იწყება ცვეთის დარიცხვა, როდესაც იგი მოყვანილია იმ კონდიციაში და მდგომარეობაში, რომ ჯგუფს შეუძლია მისი გამოყენება დასახული მიზნისათვის.

• **ცვეთა.** აქტივის ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო მომსახურების ვადები საჭიროების შემთხვევაში გადაიხედება და რეგულირდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ძირითადი საშუალებაზე ან მის ცალკეულ ერთეულზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ როდესაც ის არის იმ ადგილას ან ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანილი, რაც აუცილებელია მის გამოსაყენებლად. თუ ძირითადი საშუალება ერთხელ შევიდა ექსპლუატაციაში მას ცვეთა ერიცხება ბოლომდე, თუ არ მოხდა მისი აღიარების შეწყვეტა.

მიწას ცვეთა არ ერიცხება. ძირითადი საშუალებებს ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდით, ძირითადი საშუალების სასარგებლო მომსახურების ვადის შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა
შენობა-ნაგებობები	20
მანქანა-დანადგარები	5-10
სატრანსპორტო საშუალებები	4-5
ავეჯი და კომპიუტერული ტექნიკა	4-5
სხვა	4-5

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით, შემდგომი აღირიცხვისთვის ის საინვესტიციო ქონება, რომლის რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია მიზანშეუწონელი დანახარჯების, ან ძალისხმევების გარეშე, ფასდება რეალური ღირებულებით, ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ყველა სხვა დანარჩენი საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, ძირითადი საშუალებების შემდგომ აღირიცხვაში გამოყენებული პოლიტიკის შესაბამისად. ჯგუფი საინვესტიციო ქონებების აღსარიცხად იყენებს თვითღირებულების მოდელს.

საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადა განისაზღვრება 20 წლით.

ჯგუფის საკუთრებაში არსებულ მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

არამატერიალური აქტივები.

- **აღიარება და შეფასება.** არამატერიალური აქტივები მოიცავს სააღრიცხვო და სასტუმრო პროგრამებს. ცალკე შემენილი არამატერიალური აქტივები აღრიცხულია თვითღირებულებით დაგროვილი ამორტიზაციისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.
- **ამორტიზაცია.** ამორტიზება უნდა დაიწყოს მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება, მაგ., როდესაც ის იმყოფება იმ ადგილზე და იმ მდგომარეობაში, როცა მისი გამოყენება შესაძლებელია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნით. შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივის ამორტიზებადი თანხა სისტემატურად უნდა გადანაწილდეს მის სასარგებლო მომსახურების ვადაზე.

არამატერიალურ აქტივებს ამორტიზაცია ერიცხებათ წრფივად სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადები წარმოდგენილია ცხრილში შემდეგნაირად:

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა
სასტუმროს პროგრამა	10

სასაქონლო მატერიალური მარაგები. ჯგუფის მარაგები თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო შემდეგ ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ყველანაირ დანახარჯს და სხვა ხარჯებს, რომელიც გაწეულია მარაგების ახლანდელ მდებარეობასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად. მაგალითად, ტრანსპორტირების ხარჯი, საბაჟო გადასახადი და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები.

ჯგუფი მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს საშუალო შეწონილ მეთოდს.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივები, რომლებიც ექვემდებარება გაუფასურებას და ამორტიზაციას შემოწმებულია გაუფასურებაზე იმ შემთხვევაში, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილებები მიუთითებს, რომ მიმდინარე საბალანსო ღირებულება შესაძლოა არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია იმ თანხის ოდენობით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად თანხას.

სავაჭრო მოთხოვნები. სავაჭრო მოთხოვნები არის ჩვეულებრივი საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში გაწეული სერვისის ან მიწოდებული საქონლის სანაცვლოდ მომხმარებლებისგან მისაღები თანხები. იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნის დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში ან ნაკლებ პერიოდში (ან მიმდინარე საოპერაციო ციკლის მანძილზე, თუ ეს ბიზნესისთვის დამახასიათებელია) კლასიფიცირდება როგორც მოკლევადიანი აქტივები, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ისინი კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარებულია გარიგების ფასით, შემდგომში შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გაუფასურების ანარიცხის გამოკლებით. სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხი იქმნება იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულებები იმისა, რომ ჯგუფი ვერ შეძლებს დავალიანების თანხის სრულად ამოღებას მოთხოვნების თავდაპირველი პირობების შესაბამისად.

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო დავალიანებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც მეორე მხარემ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

იჯარა. ჯგუფი იჯარას აკლასიფიცირებს საოპერაციო იჯარად, თუ იგი არ ითვალისწინებს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივად ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას. საოპერაციო იჯარისას საიჯარო გადასახდელები ხარჯად აღიარდება წრფივი მეთოდით, იჯარის ვადის განმავლობაში.

ჯგუფი იჯარას აკლასიფიცირებს ფინანსურ იჯარად, თუ იგი ითვალისწინებს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივად ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას. მოიჯარის ნებისმიერი თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯი ემატება აქტივის ღირებულებას.

სესხები. სესხები თავდაპირველად აღიარებულია მომავალი გადახდების დისკონტირებული ღირებულებით, შემდგომი აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

გადასახადები. საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იხეგრება საქართველოში. მოგების გადასახადი განაწილებულ მოგებაზე ირიცხება დივიდენდების სახით იმ პარტნიორებზე განაწილებულ მოგებაზე, რომლებიც ფიზიკური ან არარეზიდენტი პირები არიან საქართველოში, წმინდა განაწილების 15/85-ზე განაკვეთით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშვებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგვრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნეს საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და მოგება ზარალის საოპერაციო ხარჯების ნაწილში აისახება, როგორც გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა.

განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები. ჯგუფის განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელახლა შეფასდება ხელმძღვანელობის მიერ. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციას, რომლებიც ამოქმედდა საანგარიშო პერიოდის ბოლოს და ამგვარი საკითხების შესახებ ცნობილია სასამართლოს ან სხვა განჩინებებით.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული დამატებული ღირებულების გადასახადი გადასახდელია საგადასახადო ორგანოებისთვის იმ თარიღისთვის, რომელი მოვლენაც უფრო ადრე დგება (ა) კლიენტებისგან მისაღები ავანსების შეგროვება ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება. ის ოპერაციები რომელიც ექვემდებარება დღგ-ით დაბეგვრას ან შესაძლებელია დღგ-ს ჩათვლის მიღება, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარებულია დღგ-ით შემცირებული ღირებულებით.

საპენსიო შენატანები. 2018 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო კანონი დაგროვებითი პენსიის შესახებ, რომლიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან. საპენსიო რეფორმის მიხედვით, სისტემაში ჩართული დასაქმებული პირის მხრიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში განხორციელდებოდა 2%-ის გადახდა, აღნიშნული ნაწილი იფარება თანამშრომლის ხელფასიდან და ჯგუფს ეს ნაწილი დამატებით ხარჯად არ ეკისრება. აღნიშნულის პარალელურად დამსაქმებელი თავის მხრივ, დამატებით 2%-ს რიცხავს, რომელიც ხარჯად აღიარდება ხელფასის ხარჯის დარიცხვასთან ერთად და წარმოდგენილია სხვა საოპერაციო ხარჯში.

კაპიტალი. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შევსებულია დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით და კლასიფიცირებულია, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტი.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ავტორიზებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება წესდებით. „კომპანიის“ წესდების ცვლილება ხორციელდება მხოლოდ მფლობელთა გადაწყვეტილებით. წილის ნომინალური ღირებულებაზე ნამეტი აღიარდება საემისიო კაპიტალად.

შემოსავლების აღიარება. შემოსავლები შეფასებულია მიღებული ან მისაღები კომპენსაციის რეალური ღირებულებით და წარმოადგენს გაწეული მომსახურებისთვის მისაღები თანხის ოდენობას. ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს, როდესაც შემოსავლის ოდენობა შეიძლება ობიექტურად შეფასდეს და როდესაც მოსალოდნელია რომ მოცემული ოპერაციიდან საწარმო მიიღებს წინასწარ შეთანხმებულ სარგებელს.

საიჯარო შემოსავალი. საოპერაციო იჯარის ფარგლებში მიღებულ შემოსავალს კომპანია აღიარებს მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის მიხედვით.

სხვა შემოსავალი. სხვა შემოსავლის აღიარება ხდება, როცა არსებობს რწმუნება, რომ ჯგუფი განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ განსაზღვრა. შემოსავლის აღიარება ხდება მის მიღებაზე გაწეული ხარჯების გამოკლებით ოპერაციის განხორციელების პერიოდისათვის.

სხვა ხარჯების აღიარება. ხარჯები აღიარდება თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყოვნებლივ, შესაბამისი კრიტერიუმების დაკმაყოფილებისას.

ხელფასები და ბონუსები. ხელფასები, ბონუსები და არამონეტარული სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი მომსახურება მიიღო ჯგუფმა დასაქმებულისგან.

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებული მხარე არის პირი ან საწარმო, რომელიც დაკავშირებულია იმ საწარმოსთან, რომელიც ამზადებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას (ანგარიშვალდებული საწარმო).

(ა) პირი ან მისი ახლო ნათესავი მიიჩნევა ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულ მხარედ, თუ ეს პირი:

- (i) არის ანგარიშვალდებული საწარმოს, ან მისი მშობელი საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრი;
- (ii) აკონტროლებს ან ერთობლივად აკონტროლებს ანგარიშვალდებულ საწარმოს; ან
- (iii) მას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ანგარიშვალდებულ საწარმოზე;

(ბ) საწარმო მიიჩნევა ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულად მხარედ, თუ შემდეგი პირობებიდან რომელიმე არსებობს:

- (i) ეს საწარმო და ანგარიშვალდებული საწარმო არიან ერთი და იმავე ჯგუფის წევრები (რაც იმას ნიშნავს, რომ მშობელი საწარმო, შვილობილი საწარმო და იმავე მშობელი საწარმოს სხვა შვილობილი საწარმოები ერთმანეთთან არიან დაკავშირებული);
- (ii) ერთი საწარმო არის მეორის მეკავშირე საწარმო ანერთობლივი საქმიანობა (ან იმ ჯგუფის რომელიმე წევრის მეკავშირე საწარმო ან ერთობლივი საქმიანობა, რომლის წევრიც არის მეორე საწარმო);
- (iii) ორივე საწარმო წარმოადგენს ერთი და იმავე მესამე საწარმოს ერთობლივ საქმიანობას;
- (iv) ერთი საწარმო არის რომელიმე მესამე საწარმოს ერთობლივი საქმიანობა, ხოლო მეორე საწარმო არის იმავე მესამე საწარმოსთვის მეკავშირე საწარმო;
- (v) ეს საწარმო არის ანგარიშვალდებული საწარმოს, ან ანგარიშვალდებულ საწარმოსთან დაკავშირებული რომელიმე საწარმოს დაქირავებულ პირთა შრომითი საქმიანობის შემდგომი გასამრჯელოების პროგრამის განმახორციელებელი. თუ ანგარიშვალდებული საწარმო თვითონ არის ასეთი პროგრამის განმახორციელებელი, სპონსორი დამქირავებლებიც ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულ მხარედ მიიჩნევა;
- (vi) ამ საწარმოს აკონტროლებს, ან ერთობლივად აკონტროლებს (ა) ქვეპუნქტში მითითებული რომელიმე პირი;
- (vii) ეს საწარმო, ან იმავე ჯგუფში შემავალი სხვა საწარმო, რომლის ნაწილიც ის არის, ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის, ან ანგარიშვალდებული საწარმოს მშობელი საწარმოსთვის ასრულებს მმართველობითი ხასიათის მომსახურებას;
- (viii) (ა) (ii) პუნქტში მითითებულ რომელიმე პირს აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ამ საწარმოზე, ან ეს პირი არის ზემოაღნიშნული საწარმოს (ან მისი მშობელი საწარმოს) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრი.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

თითოეულ შესაძლო დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობის განხილვისას, კომპანია აფასებს თავად ურთიერთობის შინაარსს და არა მარტო მისი იურიდიული ფორმას.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და იქვეთება კაპიტალიდან იმ პერიოდში, როდესაც ხდება მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი დივიდენდი, რომელიც ცხადდება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და მანამ, სანამ მოხდება ფინანსური ანგარიშგების გამოშვებაზე გადაწყვეტილების მიღება, აღიარებულია ბალანსის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები. ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევა ჯგუფის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

კლასიფიკაცია მიმდინარე/გრძელვადიანის მიხედვით. ჯგუფი ფინანსური მდგომარეობის უწყისში აქტივებსა და ვალდებულებებს ყოფს მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციით. აქტივი მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა ან განკუთვნილია გასაყიდად ან მოსახმარებლად მომდევნო საანგარიშო პერიოდში და ძირითადად ინახება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის ვადაში ის წარმოადგენს ნაღდ ფულს და ნაღდი ფულის ექვივალენტებს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გაყიწულია რაიმე ვალდებულების დაზღვევისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად.

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი დაფარვა მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში
- ძირითადად გამოიყენება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი დაფარვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში
- არ არსებობს ვალდებულების გადახდის თარიღის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის შემდეგ

სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფი ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის არსებულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გათვალისწინებით. მომავალ პერიოდებში მიღებული ფაქტიური შედეგი, შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

• **ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენების მართებულობა.** როგორც ეს ფინანსური ანგარიშგების 22-ე შენიშვნაშია მოცემული COVID 19-ის გამო დაწესებულმა შეზღუდვებმა და ეკონომიკურმა კრიზისმა, მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია ჯგუფის საქმიანობის იმ ნაწილზე რომელიც დაკავშირებულია სასტუმროს მშენებლობა ოპერირებასთან. ჯგუფში შემავალ კომპანიას შპს „ევრო ჰოტელს“-ს 2020 წლის თებერვლის მდგომარეობით თითქმის დასრულებული ჰქონდა ავლაზარში სასტუმროს ფუნქციონირებისა და სტანდარტთან შესაბამისობისთვის აუცილებელი სამუშაოები და უახლოეს პერიოდში იგეგმებოდა Golden Tulip ბრენდის სასტუმროს გახსნა. პანდემიის გამო მენეჯმენტმა სასტუმროს გახსნა გადაავადა გაურკვეველი დროით. სასტუმროს მშენებლობა დაფინანსებული იყო ბანკის სესხით და გადახდის დაწყება მიზნული იყო სასტუმროს გახსნის თარიღზე. გახსნის თარიღის გადავადებამ აუცილებელი გახადა ბანკთან მოლაპარაკებების წარმოება იმისთვის რომ შეთანხმებულიყო სესხის გადახდის გადავადება ერთთვიანი ინტერვალებით კაპიტალიზირებადი საპროცენტო ხარჯის დარიცხვით პანდემიასთან დაკავშირებული სიტუაციის დასტაბილურებამდე. ჯგუფს ასევე აქვს მიმდინარე პერიოდის საოპერაციო ზარალი და სხვა ვადადამდგარი სესხები ფინანსურ ინსტიტუტებთან. ჯგუფის მენეჯმენტის შეფასებით საქმიანობის უწყვეტობის პრინციპის გამოყენება მიზანშეწონილია შემდეგი შეფასებებიდან გამომდინარე:

- ჯგუფი ბოლო წლების განმავლობაში არ ეწევა აქტიურ მიმდინარე ბიზნეს საქმიანობას, კონცენტრირებულია მშენებლობის პროცესში მყოფი საინვესტიციო პროექტების დროულ დასრულებაზე და პარალელურად მიდის

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

მუშაობა მსხვილ გრძელვადიან პროექტებში მონაწილეობაზე. შესაბამისად, შედარებით არააქტიურ პერიოდში უარყოფითი ფინანსური შედეგები მოსალოდნელი იყო ჯგუფის მენეჯმენტისთვის;

- ფინანსური ინსტიტუტიდან მოზიდულ დაფინანსებაზე მიდის მუდმივი კომუნიკაცია და შეხვედრები ბანკის წარმომადგენლებთან, რომ შეთანხმდეს დეტალური სამოქმედო გეგმა კრიზისულ პერიოდში ისე რომ უზრუნველყოფილი იყოს ჯგუფის კრიტიკული საჭიროებებისთვის საჭირო ფულადი სახსრების გენერირება.
- სხვა მიღებულ სესხებზე შესაძლებელია შეთანხმდეს ჯგუფის ფულად ნაკადებზე მორგებული გადახდის გრაფიკი მას შემდეგ რაც განისაზღვრება ჯგუფის გრძელვადიანი საინვესტიციო პოლიტიკა;
- ჯგუფის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება (თვითღირებულება) და რეალური ღირებულება მნიშვნელოვნად განსხვავდება და აუცილებლობის შემთხვევაში გარკვეული უძრავი ქონების რეალიზაციით შესაძლებელია ფინანსური ტვირთის შემსუბუქება;
- პანდემიის დასრულებისთანავე გაიხსნება 72 ნომრიანი სასტუმრო ავლაზარში, ჯგუფის მენეჯმენტს ჯერ-ჯერობით არ გაუფორმებია ხელშეკრულება და არ არის ცნობილი რა ბრენდის ქვეშ გაიხსნება სასტუმრო;
- სიტუაციის დასტაბილურებისთანავე აქტიურად წარიმართება მეორე სასტუმროს მშენებლობის პროცესი.
- კომპანიის მეწილე მზადყოფნას გამოთქვამს ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული პრობლემების არსებობის შემთხვევაში, მხარი დაუჭიროს კომპანიას რომ შეძლოს კრიზისულ პერიოდში ლიკვიდურობის შენარჩუნება და საქმიანობის შეუფერხებლად განხორციელება პანდემიის გამო დაწყებული შეზღუდვების მოხსნამდე.

არსებული ფაქტების და გამოყენებული შეფასებების და კომპანიის მეწილის მხრიდან მოსალოდნელი მხარდაჭერის გათვალისწინებით, მენეჯმენტს სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება მართებულია კომპანიისთვის.

• **სავაჭრო მოთხოვნის რეზერვი.** ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ჯგუფი აფასებს არსებობს თუ არა იმის ნიშანი რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია. თუ არსებობს საკმარისი ნიშნები გაუფასურებისთვის, აქტივის ღირებულება მცირდება რეზერვის საშუალებით და ზარალის თანხა აღიარდება როგორც მიმდინარე პერიოდის ხარჯი. გაუფასურების ჯგუფური შეფასების მიზნით დებიტორული დავალიანება დაჯგუფებულია მსგავსი საკრედიტო რისკის მახასიათებლების საფუძველზე. ასეთი მახასიათებლები შეესაბამება სამომავლო ფულადი ნაკადების შეფასებას ასეთი აქტივების ჯგუფებისთვის, თითოეულ კატეგორიას განსაზღვრული აქვს ამ კატეგორიისთვის სპეციფიურ გაუფასურების რეზერვი. მნიშვნელოვანი მოთხოვნები თავდაპირველად გაუფასურებაზე ფასდება ინდივიდუალურად. რეალური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს შეფასებისაგან და კომპანიის შეფასებები შეიძლება უარყოფითად ან დადებითად გადაიხედოს მომავალში, შედეგების ან მოლოდინების მიხედვით.

• **ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასება.** აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, მენეჯმენტი განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

• **საგადასახადო კანონმდებლობა.** მენეჯმენტი გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომებს ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღიარდება იმ საგადასახადო მიდგომებისთვის, რაზეც ხელმძღვანელობის ვარაუდით საგადასახადო ორგანოები მაღალი ალბათობით დააკისრებენ კომპანიას დამატებით გადასახადებს, იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნულ პოზიციებს სადავოდ გახდის. შეფასება ეყრდნობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ძალაში შესულ ან არსებითად ძალაში შესულ საგადასახადო კანონების ინტერპრეტაციას, აგრეთვე სასამართლოს ან სხვა რომელიმე ცნობილ გადაწყვეტილებას აღნიშნულ საკითხებზე.

5. შემოსავალი იჯარიდან

ჯგუფის შემოსავლის წყაროს წარმოადგენს მშობელი კომპანიის მფლობელობაში არსებული საინვესტიციო ქონების იჯარით გაცემა.

6. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

	2019	2018
შრომის ანაზღაურება	(1,514)	(455)
საკონსულტაციო ხარჯები	(335)	(186)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(314)	(310)
უიმედო და საექვო ვალების რეზერვის ხარჯი	(99)	(14)
საგადასახადო ხარჯი გარდა მოგების გადასახადისა	(82)	(193)
საიჯარო ქირა	(66)	(133)
კომუნიკაციის ხარჯი	(43)	(32)
კომუნალური ხარჯი	(36)	(34)
საბანკო მომსახურების ხარჯი	(23)	-
სადაზღვევო ხარჯი	(18)	-
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	(61)	(55)
სულ	(2,591)	(1,412)

2019 წელს ჯგუფმა დააფუძნა ახალი კომპანია შპს „მეტეხი ჰოტელის“, რომელსაც აქვს მსხვილი შრომის ანაზღაურების ხარჯი, რაც დაკავშირებულია სასტუმროს გახსნის წინა სამუშაოების შესრულებასთან.

7. ფინანსური შემოსავალი

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი შეადგენს, დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე დარიცხულ საპროცენტო სარგებელს.

8. ფინანსური ხარჯი

	2019	2018
ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები	(1,141)	(204)
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები	(403)	(148)
არაფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები	(315)	(375)
სულ	(1,859)	(727)

9. საკუროსო მოგება/(ზარალი)

	2019	2018
სასესხო ვალდებულებები	(945)	40
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(41)	9
ფული და ფულის ექვივალენტები	47	30
სასესხო მოთხოვნები	308	(86)
სულ	(631)	(7)

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

10. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მიწა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	მანქანა- დანადგარები	სატრანსპორტო საშუალებები	ავიჯი და კომპიუტერული ტექნიკა	სხვა	სულ ძირითადი საშუალებები
1 იანვარი 2018	10,318	-	274	54	-	34	10,680
შემოსვლა	1,658	-	-	-	-	-	1,658
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-	(34)	(34)
ინვესტიციის შედეგად მიღებული აქტივები	-	14,839	-	-	12	-	14,851
31 დეკემბერი 2018	11,976	14,839	274	54	12	-	27,155
შემოსვლა	-	1,522	417	-	34	-	1,973
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	(184)	-	-	-	(184)
31 დეკემბერი 2019	11,976	16,361	507	54	46	-	28,944
დაგროვილი ცვეთა							
1 იანვარი 2018	-	-	(162)	(22)	-	(12)	(196)
ცვეთის ხარჯი	-	-	(55)	(11)	-	-	(66)
გასვლა	-	-	-	-	-	12	12
31 დეკემბერი 2018	-	-	(217)	(33)	-	-	(250)
ცვეთის ხარჯი	-	-	(55)	(11)	(4)	-	(70)
გასვლა	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2019	-	-	(272)	(44)	(4)	-	(320)
ნარჩენი ღირებულება							
1 იანვარი 2018	10,318	-	112	32	-	22	10,484
31 დეკემბერი 2018	11,976	14,839	57	21	12	-	26,905
31 დეკემბერი 2019	11,976	16,361	235	10	42	-	28,624

კომპანიის საკუთრებაში არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობა საბალანსო ღირებულებით 10,121 ლარი და მდებარეობს თბილისში, ავლაზის ქუჩა N2ა-ში, დატვირთულია იპოთეკით 2018 წლის 3 ოქტომბრიდან სს "თიბისი ბანკის" სასარგებლოდ.

2018 წლის 26 ნოემბერს ჯგუფმა შეიძინა შპს „ევრო ჰოტელ“-ის 100%-იანი წილი. შეძენის თარიღისთვის კომპანიის ძირითადი საშუალებები შედგებოდა დაუმთავრებელი მშენებლობისგან, რომლის ღირებულება შეადგენდა 14,839 ლარს, რაც ჯგუფის ძირითადი საშუალებების შენიშვნაში აღირიცხა, როგორც ინვესტიციის შედეგად მიღებული აქტივები.

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

11. საინვესტიციო ქონება

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა-ნაგებობები	სულ
1 იანვარი 2018	1,982	4,889	6,871
შემოსვლა	-	-	-
გასვლა	-	-	-
31 დეკემბერი 2018	1,982	4,889	6,871
შემოსვლა	-	-	-
გასვლა	-	-	-
31 დეკემბერი 2019	1,982	4,889	6,871
დაგროვილი ცვეთა			
1 იანვარი 2018	-	(925)	(925)
ცვეთის ხარჯი	-	(246)	(246)
გასვლა	-	-	-
31 დეკემბერი 2018	-	(1,171)	(1,171)
ცვეთის ხარჯი	-	(244)	(244)
გასვლა	-	-	-
31 დეკემბერი 2019	-	(1,415)	(1,415)
საბალანსო ღირებულება			
1 იანვარი 2018	1,982	3,964	5,946
31 დეკემბერი 2018	1,982	3,718	5,700
31 დეკემბერი 2019	1,982	3,474	5,456

კომპანიის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი (მიწის დაზუსტებული ფართობი 44,575კვ.მ), რომელიც მდებარეობს იუმაშევას ქუჩაზე, თბილისში, დატვირთულია იპოთეკით 2014 წლის 22 დეკემბრიდან. არსებული საინვესტიციო ქონება იპოთეკით დატვირთულია სააქციო საზოგადოება "ბანკი ქართუს" მიერ. ამასთან, საინვესტიციო ქონებაზე აღნაგობის უფლებით სარგებლობს კომპანიის დაკავშირებული მხარე. აღნიშნული აღნაგობის უფლება დაკავშირებულ მხარესთან კომპანიას გაუჩნდა 2018 წლის 7 თებერვალს. აღნაგობის უფლებით, კომპანიას საინვესტიციო ქონება გაცემული აქვს 20 წლის ვადით. კომპანიის საკუთრებაში არსებული საინვესტიციო ქონების დანარჩენი ნაწილი, შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი (მიწის დაზუსტებული ფართობი 51,812კვ.მ), რომელიც მდებარეობს გორის ქუჩაზე, ფოთში, დატვირთულია იპოთეკით 2016 წლის 14 ივნისიდან სს "ბანკი ქართუს" მიერ.

12. გაცემული სესხები

გრძელვადიანი სესხები:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	1 იანვარი 2018
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული გრძელვადიანი სესხის ძირი	3,989	4,526	-
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული გრძელვადიანი სესხის პროცენტი	295	28	-
სულ	4,284	4,554	-

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

12. გაცემული სესხები (გაგრძელება)

მოკლევადიანი სესხები:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	1 იანვარი 2018
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხი	604	276	7,343
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხის პროცენტი	63	38	3,712
სულ გაცემული სესხები	667	314	11,055
გაუფასურების რეზერვი	(45)	(45)	(45)
სულ გაცემული სესხები, წმინდა	622	269	11,010

დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხებზე დარიცხული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი მერყეობს 11% დან 15%-მდე.

13. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	1 იანვარი 2018
სამშენებლო მასალები	170	175	-
სხვა მარაგები	11	13	6
სულ	181	188	6

14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	1 იანვარი 2018
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	515	211	158
დაკავშირებულ მხარეებზე გადახდილი ავანსები	69	-	-
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	43	227	3,901
დაკავშირებული მხარეების მიმართ			
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	19	13	12
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	646	451	4,071
ანარიცხი უიმედო და საექვო მოთხოვნებზე	(113)	(14)	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	533	437	4,071

უიმედო და საექვო მოთხოვნებზე შექმნილი რეზერვის მოძრაობა:

	სავაჭრო მოთხოვნები	გადახდილი ავანსები	სულ
1 იანვარი 2018	-	-	-
მოგება-ზარალში აღიარებული	-	(14)	(14)
რეზერვის ცვლილება	-	-	-
ჩამოწერილი მოთხოვნების ამოღება	-	-	-
31 დეკემბერი 2018	-	(14)	(14)
მოგება-ზარალში აღიარებული	-	(99)	(99)
რეზერვის ცვლილება	-	-	-
ჩამოწერილი მოთხოვნების ამოღება	-	-	-
31 დეკემბერი 2019	-	(113)	(113)

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

15. საგადასახადო აქტივი/ვალდებულება

2016 წლის 1 იანვარიდან, საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილების შესაბამისად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება ირიცხება ერთიან სახაზინო ანგარიშზე. შესაბამისად, საგადასახადო აქტივი და ვალდებულება წარმოდგენილია ნეტო თანხით.

16. კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

მშობელი კომპანიის კაპიტალი წარმოდგენილია საწესდებო კაპიტალითა და დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებით. საწესდებო კაპიტალი განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით და შენატანის განხორციელება შესაძლებელია როგორც მატერიალური ისე არამატერიალური ფორმით. ჯგუფში არამაკონტროლებელი წილი დგინდება შეძენის თარიღისთვის შემენილი საწარმოს იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების პროპორციულად. დედა კომპანიის მეწილეთა სტრუქტურა შეგიძლიათ იხილოთ პირველ შენიშვნაში.

არც საანგარიშგებო პერიოდში და არც მას შემდეგ საწესდებო კაპიტალი არ შეცვლილა.

დივიდენდები

შპს „ბლოკ-ინვესტს“ და მის არცერთ შვილობილ კომპანიას 2018 და 2019 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული პერიოდებისათვის არ გამოუცხადებია დივიდენდი.

17. მიღებული სესხები

გრძელვადიანი სესხები:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	1 იანვარი 2018
ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხი დოლარში	13,040	11,038	-
დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხი ლარში	2,078	2,175	2,233
სულ	15,118	13,213	2,233

ჯგუფის გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებების ძირითადი ნაწილი უკავშირდება შვილობილი კომპანიის შპს "ევრო ჰოტელის" მიერ 2018 წლის 9 ნოემბერს აღებულ სესხს უცხოურ ვალუტაში, რომელიც ხელშეკრულების მიხედვით იწურება 2031 წლის 2 მარტს. კომპანიამ არსებული სასესხო ვალდებულება აიღო ფინანსური ინსტიტუტისგან შვიდ პროცენტთან საპროცენტო განაკვეთით. არსებული სესხის მოცულობა 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 4,500 ა.შ.შ. დოლარს (2018 წლის 31 დეკემბერი 4,124 დოლარი). ხელშეკრულების მიხედვით სესხის ძირითადი თანხის გადახდა უნდა 2021 წლის 2 ივნისს.

მოკლევადიანი სესხები:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	1 იანვარი 2018
არადაკავშირებული იურიდიული პირისგან მიღებული სესხი ლარში	6,998	6,682	6,462
დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხი დოლარში	4,180	1,413	515
ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხი დოლარში	2,542	886	506
დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხი ლარში	1,665	1,335	1,249
არადაკავშირებული იურიდიული პირისგან მიღებული სესხი დოლარში	649	1,307	-
სულ	16,034	11,623	8,732

17. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

მნიშვნელოვანი ფინანსური კოვენანტები წარმოდგენილია ქვემოთ:

ვალდებულება	სტატუსი
ჯამურმა ვალდებულებებმა არ უნდა შეადგინოს საოპერაციო მოგების (EBIDA) 350%-ზე მეტი	დარღვეულია
სესხის მომსახურებისას შენარჩუნებული უნდა იყოს სესხის მომსახურების კოეფიციენტი DSCR მინიმუმ 1.3-ზე.	დარღვეულია
Free Cash-დან დათვლილი სესხის მომსახურების კოეფიციენტი უნდა იყოს მინიმუმ 1.1	დარღვეულია
კომპანია ვალდებულია სესხის მიმდინარეობისას ICR კოეფიციენტი შეინარჩუნოს მინიმუმ 3.0-ზე	დარღვეულია

ჯგუფი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვერ ასრულებდა ფინანსური ინსტიტუტისგან მიღებულ სესხთან დაკავშირებით აღებულ ვალდებულებებს, რაც 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 2,468 ლარს. სტანდარტის მოთხოვნების შესაბამისად, კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში სესხი წარდგენილია როგორც მიმდინარე, თუმცა მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ კოვენანტების შეუსრულებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოსალოდნელი და ცნობილია ბანკის წარმომადგენლებისათვის და შესაბამისად არ მოელის დარღვევის გამო რაიმე ტიპის გართულებას ბანკთან ურთიერთობაში.

18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	1 იანვარი 2018
მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	283	71	30
მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები დაკავშირებული მხარეების მიმართ მიღებული ავანსები	117	145	810
ვალდებულებები პერსონალის მიმართ	54	54	54
სულ	14	9	-
სულ	468	279	894

19. პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო დავები. დროდადრო, ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შეიძლება ჯგუფის წინააღმდეგ პრეტენზიები იქნას წამოყენებული. საკუთარი შეფასების საფუძველზე, აგრეთვე შიდა და გარე პროფესიული კონსულტაციების საფუძველზე, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არანაირი არსებითი დანაკარგი არ იქნება გამოწვეული რაიმე სასამართლო დავის შედეგად. აქედან გამომდინარე, ფინანსურ ანგარიშგებაში არ გაკეთებულა არანაირი რეზერვი შესაძლო ჯარიმებთან დაკავშირებით.

გადასახადები. საქართველოს სამეწარმეო და საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებობს ისეთი მუხლები, რომელთა ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. ასევე არსებობს საგადასახადო ორგანოების მიერ სუბიექტური გადაწყვეტილებების მიღების პრაქტიკა. აქედან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე კონკრეტული ქმედება, რომელიც ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ ბიზნეს საქმიანობის თავისებურად განსჯას, არ იქნება მოწონებული საგადასახადო ორგანოების მიერ, კომპანიას შეიძლება დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მათ გადაიხადეს საგადასახადო კანონით მოთხოვნილი გადასახადები და დამატებითი რეზერვების შექმნა არ არის საჭირო. საგადასახადო ორგანოებს ჯგუფისომპანიის შემოწმება შეუძლიათ ბოლო სამი წლის განმავლობაში.

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

20. ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან

ჯგუფსა და დაკავშირებულ მხარეებს შორის არსებული ოპერაციები და ნაშთები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	დამფუძნებლები	საერთო კონტროლ ქვეშ	სულ
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება			
მიღებული სესხები	1,407	6,516	7,923
გაცემული სესხები		4,906	4,906
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	112	112
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	117	14	131
სრული შემოსავლების ანგარიშგება			
შემოსავალი მომსახურების გაწევიდან		132	132
ფინანსური შემოსავალი		48	48
ფინანსური ხარჯი	(1)	(402)	(403)

ჯგუფსა და დაკავშირებულ მხარეებს შორის არსებული ოპერაციები და ნაშთები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	დამფუძნებლები	საერთო კონტროლ ქვეშ	სულ
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება			
მიღებული სესხები	26	4,897	4,923
გაცემული სესხები		4,868	4,868
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	216	227
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	92	62	154
სრული შემოსავლების ანგარიშგება			
შემოსავალი მომსახურების გაწევიდან		136	136
ფინანსური შემოსავალი		302	302
ფინანსური ხარჯი	(21)	(127)	(148)

ოპერაციები მენეჯმენტთან და დამფუძნებლებთან

	2019	2018
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები	467	301

21. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება

ფინანსური ანგარიშგება გამოსაცემად დამტკიცდა 2020 წლის 30 დეკემბერს მენეჯმენტის მიერ. საწარმოს მესაკუთრეებს ან სხვებს არ აქვთ უფლებამოსილება, ფინანსურ ანგარიშგებაში შეიტანონ დამატებები და ცვლილებები მისი გამოცემის შემდეგ.

22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2019 წლის ბოლოს ჩინეთიდან გავრცელდა ინფორმაცია COVID-19- ის (Coronavirus) შესახებ. წლის ბოლოს უცნობი ვირუსის რამდენიმე შემთხვევა იყო ცნობილი ჯანმრთელობის მსოფლიო ორგანიზაციისათვის. 2020 წლის პირველ თვეებში ვირუსის გლობალურმა გავრცელებამ და მისმა ნეგატიურმა გავლენამც მოიმატა. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ფაქტი და უარყოფითი შედეგები წარმოადგენს არამაკორექტირებელ ბალანსის შემდგომ მოვლენას. კომპანიის ბიზნესიდან გამომდინარე პანდემიას ქონდა მნიშვნელოვანი გავლენა ტურიზმის სექტორში მიმდინარე პროექტებზე. ჯგუფი 2020 წლის გაზაფხულზე გეგმავდა საერთაშორისო ბრენდის ქვეშ სასტუმროს გახსნას რაც

22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

გადაიდო გაურკვეველი ვადით ასევე შეჩერებულია მეორე სასტუმროს მშენებლობისთვის მოსამზადებელი სამუშაოები. მენეჯმენტი აგრძელებს პოტენციური ზემოქმედების მონიტორინგს და მიიღებს ყველა ზომას პანდემიის ეფექტების შესამსუბუქებლად.

როგორც ეს მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-17 შენიშვნაში, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სასესხო ვალდებულება შეადგენდა 31,152 ლარს. ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომ პერიოდში კომპანია გეგმავდა სასტუმროს ამუშავებას, პანდემიის გამო დაწესებულმა შეზღუდვებმა გამოიწვია სასტუმროს გახსნის გაურკვეველი ვადით გადაწევა. შედეგად, აუცილებელი გახდა ბანკთან მოლაპარაკებების დაწყება არსებული მოკლევადიანი ვალდებულებების გადახდის გრაფიკის გასაახლებლად მოსალოდნელი ლიკვიდობის შესაბამისად. გამომდინარე იქიდან, რომ მოცემულ სიტუაციაში შეუძლებელია რაიმე სახის პროგნოზის გაკეთება სამომავლო შემოსავლებზე კომპანიის მენეჯმენტი და ბანკის წარმომადგენლები საპროგნოზო მაჩვენებლების მუდმივი განახლებით და საოპერაციო შედეგების მონიტორინგით აკონტროლებენ კომპანიის ვალდებულებების შეუფერხებელი გასტუმრების პროცესს.

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ბლოკ-ინვესტი დაფუძნებულია მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის ბიზნეს ფართების გაქირავება.

კომპანია დაარსდა 2007 წლის სექტემბერში, კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, მიცვეციძის ქუჩა #29ა

კომპანიის დირექტორი არის თორნიკე ჯანაშვილი, რომელსაც ნიშნავს პარტნიორთა კრება, რომელიც თავის მხრივ შედგება სამი წევრისგან.

შპს „ბლოკ-ინვესტი“ თავის მხრივ ფლობს შემდეგ კომპანიებში წილს, (შემდგომში ჯგუფი):

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	31 დეკემბერი 2019 (%)	31 დეკემბერი 2018 (%)	1 იანვარი 2018 (%)
შპს „თბილისი ჰოტელს“	სასტუმრო მომსახურება	100%	100%	100%
შპს „ვერო ჰოტელი“	სასტუმრო მომსახურება	100%	100%	-
- შპს „პარკ ჰოტელი“	სასტუმრო მომსახურება	100%	100%	-
- შპს „მეტეხი ჰოტელი“	სასტუმრო მომსახურება	100%	-	-
შპს „ფოთის რეგიონალური ნარკოლოგიური ცენტრი“	ამბულატორიული მომსახურება	67%	67%	-
შპს „ზუგდიდის კანისა და ვენერიულ სნეულებათა საწინააღმდეგო დისპანსერი“	ამბულატორიული მომსახურება	67%	67%	-
შპს „დარჩელის სამედიცინო ცენტრი“	ამბულატორიული მომსახურება	67%	67%	-
შპს „ჩხორიწყის სამშობიარო სახლი“	სტაციონარული მომსახურება	67%	67%	-
შპს ჯვარის საავადმყოფო „ენგურჰესი“	სტაციონარული მომსახურება	67%	67%	-
შპს „ჯვარის პოლიკლინიკა“	ამბულატორიული მომსახურება	67%	67%	-
შპს „ფოთის ტუბდისპანსერი“	სტაციონარული მომსახურება	67%	67%	-
შპს „ზუგდიდის სარაიონთაშორისო ფსიქონარკოლოგიური დისპანსერი“	ამბულატორიული მომსახურება	67%	67%	-
შპს „ზუგდიდის რეგიონალური ტუბსაწინააღმდეგო საავადმყოფო“	სტაციონარული მომსახურება	67%	67%	-
შპს „ზუგდიდის ინფექციური საავადმყოფო“	სტაციონარული მომსახურება	100%	100%	-
შპს „ზუგდიდის რაიონის ამბულატორიულ- პოლიკლინიკური გაერთიანება“	ამბულატორიული მომსახურება	100%	100%	-
შპს „ხობის ორთოპედიულ- ტრავმატოლოგიური განყოფილება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%	-
შპს „ხობის ამბულატორიულ- პოლიკლინიკური გაერთიანება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%	-
შპს „პროფილაქტიკური დეზინფექცია“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%	-
შპს „ბლოკ ესთეტიკა“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	100%	100%	-

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ (გაგრძელება)

შპს „კავკაზუს ინვესტ კორპ“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	8%	8%	-
შპს ჩხოროწყუს ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანება	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%	-
შპს „წალენჯიხის რაიონის ამბულატორიულ პოლიკლინიკური გაერთიანება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%	-
შპს „მარტვილის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%	-
შპს „ფოთის კანისა და ვენსნეულებათა სამედიცინო ცენტრი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%	-
შპს „ლესიჭინის საუბნო საავადმყოფო“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%	-
შპს „წყალტუბოს სამშობიარო სახლი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	45%	45%	-
შპს „ხობის უსაფრთხო დედობისა და ბავშვთა გადარჩენის ცენტრი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%	-
შპს „ბლოკ ჰელსქეარ“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	100%	100%	-
შპს „ბლექლაიენ ენერჯი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	100%	100%	-
შპს „ბი ჯი სტუდიო“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	100%	100%	-
შპს „თორი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	100%	100%	-

კომპანიის საქმიანობის საგანი

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ბიზნეს ფართების გაქირავება. ბიზნეს ფართები განთავსებულია ქ. თბილისში, შემდეგ მისამართზე:

- ქ. თბილისი, იუმაშევას 4

კომპანიის სტრუქტურა.

შპს ბლოკ-ინვესტის დირექტორი 2018 წლის 1 იანვრიდან ანგარიშგების მომზადებამდე პერიოდში იყო თორნიკე ჯანაშვილი. კომპანიის დირექტორის დანიშვნის წესი განისაზღვრება წესდების შესაბამისად. ჯგუფის მართვის ორგანოებია:

- პარტნიორთა კრება

წესდების მიხედვით, პარტნიორთა კრება იღებს გადაწყვეტილებას დირექტორის არჩევასა და გამოწვევაზე.

ჯგუფის სტრატეგიული გეგმები

ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი ტიპი არის საინვესტიციო მიმართულება, საინვესტიციო პროექტების განხორციელებას უდიდესი მნიშვნელობა აქვს ჯგუფის საქმიანობაში. ხდება ახალი ინვესტიციების მოძიება, იზრდება ჯგუფის ცნობადობა. რაც თავის მხრივ ამცირებს რისკებს და მეტად სტაბილურს ხდის ჯგუფის საქმიანობას. ჯგუფის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან საინვესტიციო პროექტს წარმოადგენს, ახალი სასტუმრო „Park Inn Radisson Hotel Tbilisi“, რომელიც მშენებლობის პროცესშია. სასტუმრო მოიცავს 200 ოთახს, რესტორანსა და ბარს, ლაუნჯს სახურავის ტერასაზე, საკონფერენციო ოთახს და ფიტნეს ოთახს. სასტუმრო იქნება „Radisson Hotel Group“-ის მმართველობის ქვეშ. ასევე 2021 წელს გაიხსნება მეორე სასტუმრო, რომელიც მდებარეობს პრესტიჟულ ადგილას და მოლაპრაკებები მიმდინარეობს სხვადასხვა მსხვილ სასტუმროების ქსელებთან

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ჯგუფის ძირითადი კოეფიციენტები:

	2019	2018
სულ შემოსავალი	136	132
სულ აქტივები	44,658	42,788
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	250	250
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	0.1	0.1
უკუგება კაპიტალზე	-35.6%	-11.15%

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: ჯგუფის პერსონალის საშუალო რაოდენობა წლის განმავლობაში შეადგენდა 250 ადამიანს, საიდანაც ფინანსურ ანგარიშგებაში კონსოლიდირებულ საწარმოებში დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობაა 47. ჯგუფს აქვს თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება.

როგორც დამკირავებელი, შპს ბლოკ-ინვესტი პერსონალს სთავაზობს განვითარებაზე ორიენტირებულ მიდგომებს და მუდმივ საკვალიფიკაციო ტრენინგებს საიმისოდ, რომ პერსონალმა უზრუნველყოს საუკეთესო მომსახურება კლიენტებისთვის. ჯგუფი განვითარებაზე ორიენტირებულ თანამშრომლებს აძლევს კარიერული წინსვლის და პროფესიული უნარების დახვეწის შესაძლებლობას, საქმიან სამუშაო გარემოს და კონკურენტუნარიან ხელფასს.

ურთიერთობა სახელმწიფო უწყებებთან: ჯგუფი, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ დაარსებულია და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და არ ხდება დამატებით რომელიმე სახელმწიფო უწყების რეგულირების სფეროში.

3. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

2019 წელს ჯგუფი არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

4. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2019 წელს არ მომხდარა ჯგუფის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა.

5. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები

წლიდან წლამდე დამდგარი მნიშვნელოვანი ცვლილებები:

ფინანსური ანგარიშგების არე	2019	2018	გადახრის ახსნა
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	2,591	1,412	შენიშვნა 1
ფინანსური ხარჯი	1,859	727	შენიშვნა 2
მიღებული სესხები	31,152	24,836	შენიშვნა 2

შენიშვნა 1

2019 წელს ჯგუფმა დაარსა ახალი კომპანია შპს „მეტეხი ჰოტელსი“, რომელიც ოპერირებას გაუწევს ჯგუფის მფლობელობაში არსებულ სასტუმროს, შესაბამისად საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯის ზრდა გამოწვეულია აღნიშნული კომპანიის შრომის ანაზღაურების ხარჯით.

შენიშვნა 2

2019 წელს ჯგუფმა სასტუმროების მშენებლობისთვის აიღო დამატებითი სესხი, რამაც გამოიწვია როგორც სასესხო ვალდებულებების, ასევე ფინანსური ხარჯის ზრდა.

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები**საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკები:**

ჯგუფი ძირითადად საქმიანობს საქართველოში და მისი ბრუნვა მთლიანად მოდის საქართველოზე. შესაბამისად, ჯგუფის საქმიანობის შედეგებზე, ზრდასა და განვითარებაზე საგრძნობლად მოქმედებს და მომავალშიც იმოქმედებს ქვეყნის ბიზნეს გარემო და პოლიტიკური ფაქტორები.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ჯგუფის ძირითადი მაკროეკონომიკური პარამეტრები:

	2019	2018
მოსახლეობის რიცხოვნობა 31 დეკემბრისთვის	3,723.5	3,726.4
მშპ მიმდინარე ფასებში, მილიარდი აშშ დოლარი	17.7	17.6
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), აშშ დოლარი	4,763.5	4,722
მშპ-ის რეალური ზრდა, %	5.1%	4.8%
საშუალო წლიური ინფლაცია	4.9%	2.6%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	1,310.8	1,306.3
უმუშევრობის დონე, %	11.6%	12.7%

გლობალური პანდემია და მასთან დაკავშირებული რისკები

2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ახალი კორონავირუსი („COVID-19“) პანდემიად გამოაცხადა. COVID-19-ით ინფიცირების პირველი შემთხვევა დაავადებათა კონტროლის ეროვნულმა ცენტრმა 2020 წლის თებერვალში დაადასტურა.

ჯგუფი ასრულებს საქართველოს მთავრობის მიერ გაცემულ ოფიციალურ რეკომენდაციებს, რათა უზრუნველყოს თავისი თანამშრომლების უსაფრთხოება და თავისი საქმიანობის უწყვეტობა. COVID-19-ის შემდგომი გავრცელება საქართველოსა და მთელ მსოფლიოში, უარყოფითად იმოქმედებს ეკონომიკაზე, თუმცა რთულია ჯგუფის საქმიანობაზე მისი შესაძლო გავლენის სრულად გააზრება და შეფასება.

პანდემიის გამო დაწესებულმა შეზღუდვებმა გავლენა იქონია ჯგუფის საქმიანობაზე და წარმოშვა მნიშვნელოვანი ბიზნეს რისკები რაც მოითხოვს მენეჯმენტის მხრიდან განსაკუთრებულ ყურადღებას და ეფექტურ მართვას.

მიუხედავად ქვეყანაში შექმნილი მდგომარეობისა ჯგუფს არ შექმნია პრობლემა ვალდებულებების დროულად გასტუმრების მხრივ და კონტრაქტებისა თუ თანამშრომლების წინაშე არსებული ვალდებულებების დაფარვა ხდებოდა შეუფერხებლად სახელშეკრულებო პირობების შესაბამისად.

გამომდინარე იქიდან, რომ პანდემია და მისი ეფექტი წარმოადგენს ბალანსის თარიღის შემდეგ მომხდარ არამაკორექტირებელ მოვლენას, ამ ფაქტს არ მოუხდენია გავლენა წლის შედეგსა და წლის ბოლოსთვის არსებულ ნაშთებზე. მენეჯმენტის შეფასებით მოკლევადიან პერსპექტივაში ჯგუფის წინაშე არ დგას კრიტიკულად მნიშვნელოვანი გადაულახავი პრობლემები.

საკრედიტო რისკი და მისი მართვის მექანიზმები

ჯგუფს გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება საკონლის/მომსახურების შემდგომი გადახდის პირობით მიწოდებით, რაც წარმოქმნის ფინანსურ აქტივებს. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. საკრედიტო რისკები არ არის კონცენტრირებული ერთ რომელიმე კონტრაგენტზე და დამოკიდებულია ქვეყნის შიგნით არსებულ ზოგად ეკონომიკურ/პოლიტიკურ მდგომარეობაზე. ბიზნესის რენტაბელობა რა თქმა უნდა მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული სექტორში არსებულ ტენდენციებზე. დედა კომპანია მსხვილ კლიენტებს სთავაზობს მომსახურებას შემდგომი გადახდის პირობით, შეთავაზებული პირობები დამოკიდებულია არსებულ რისკებზე და კომპანიის შესაბამის პოლიტიკაზე. კომპანიაში მოქმედი

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

პრაქტიკით და სხვადასხვა შიდა ნორმატიული აქტებით შეთანხმებულია საკრედიტო ლიმიტების დაშვების და მართვის პოლიტიკა, რამაც უნდა უზრუნველყოს რისკების მართვა მისაღებ დონემდე ისე რომ შენარჩუნებული იყოს მოკლევადიანი და გრძელვადიანი ლიკვიდურობა და კომპანია დაცული იყოს არახელსაყრელი ეფექტისგან რისკების არაგონივრული კონცენტრირებით.

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ პროცენტიანი ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც რეგულარულად ახორციელებს. ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა არსებული უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას არ წარმოეშვება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, ვინაიდან ოპერაციები როგორც შესყიდვის-რეალიზაციის ასევე სასესხო, ხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიას ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე. ყველა სესხის საპროცენტო განაკვეთი ფიქსირებულია და შესაბამისად კომპანია არ განიხილავს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებას მნიშვნელოვან რისკად.

მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2020 წლის 30 დეკემბერს:

თორნიკე ჯანაშვილი
დირექტორი

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

პრაქტიკით და სხვადასხვა შიდა ნორმატიული აქტებით შეთანხმებულია საკრედიტო ლიმიტების დაშვების და მართვის პოლიტიკა, რამაც უნდა უზრუნველყოს რისკების მართვა მისაღებ დონემდე ისე რომ შენარჩუნებული იყოს მოკლევადიანი და გრძელვადიანი ლიკვიდურობა და კომპანია დაცული იყოს არაბელსაყრელი ეფექტისგან რისკების არაგონივრული კონცენტრირებით.

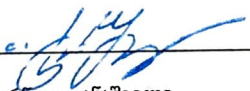
საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ პროცენტიანი ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც რეგულარულად ახორციელებს. ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა არსებული უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას არ წარმოეშება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, ვინაიდან ოპერაციები როგორც შესყიდვის-რეალიზაციის ასევე სასესხო, ხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიას ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე. ყველა სესხის საპროცენტო განაკვეთი ფიქსირებულია და შესაბამისად კომპანია არ განიხილავს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებას მნიშვნელოვან რისკად.

მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2020 წლის 30 დეკემბერს:


თორნიკე ჯანაშვილი
დირექტორი