



შპს აუდიტური კონცერნი „ცოდნისა“

საიდენტიფიკაციო № 211344188. www.tsodnisa.ge ელ. ფოსტა: info@tsodnisa.ge
თბილისი, 0177, ვაჟა-ფშაველას გამზირი №41, IV სართული. ტელ.: 239-33-50, 239-33-56

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „დრიმლენდ ოაზისის“ 2019 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

შპს „დრიმლენდ ოაზისის“ პარტნიორებსა და მენეჯმენტს

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „დრიმლენდ ოაზისის“ (საიდენტიფიკაციო კოდი - 205205124) (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის (მსს ფასს) შესაბამისად.

ჯგუფი მის კუთვნილ ტერიტორიაზე აშენებს უძრავ ქონებას (აპარტამენტებს) და ყიდის მათ, რომლის საფასურის გადახდას დამკვეთები უმეტესწილად ახდენენ ავანსებით. მსს ფასს-ის 23-ე განყოფილების „ამონაგები“ მიხედვით, სამშენებლო კონტრაქტებთან დაკავშირებული შემოსავლის აღიარება მოითხოვს ხელმძღვანელობის მნიშვნელოვან განსჯას სახელშეკრულებო სამუშაოების შესრულების სტადიის, მომავალი დანახარჯებისა და თანხების ამოღების შესაძლებლობების საიმედოდ შეფასებაში. ამასთან სახელშეკრულებო ვალდებულებების დროთა განმავლობაში შესრულების პროგრესის შეფასების პროცესი და გამოყენებული დაშვებები კომპლექსურია და განსჯას ემყარება. ჯგუფმა ვერ წარმოგვიდგინა აღნიშნული მსჯელობები (გაანგარიშებები) და გადაწყვეტილებები, იგი ამონაგებს მთლიანად აღიარებდა უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში გადაფორმებისას. ჯგუფის მონაცემებით, 2019 წლის ამონაგებმა აპარტამენტების რეალიზაციიდან შეადგინა 4 295 732 ლარი, ხოლო 2018 წელს – 8 932 133 ლარი. შესაბამისმა თვითღირებულებამ 2019 წელს შეადგინა 1 982 075 ლარი, ხოლო 2018 წელს – 4 518 488 ლარი. აპარტამენტების რეალიზაციისთვის მიღებულმა ავანსებმა 31.12.2019 წლის მდგომარეობით შეადგინა 18 498 530 ლარი, ხოლო 31.12.2018 წლის მდგომარეობით – 6 572 046 ლარი. სავაჭრო მოთხოვნებმა 31.12.2019 წლის მდგომარეობით შეადგინა 112 963 ლარი, ხოლო - 31.12.2018 წლის მდგომარეობით - 24 103 ლარი. 31.12.2019 წლის მდგომარეობით გასაყიდად გამიზნულმა დაუმთავრებელი მშენებლობის ნაშთმა მარაგებში შეადგინა 19 682 341 ლარი, ხოლო 31.12.2018 წლის მდგომარეობით - 17 347 004 ლარი. ზემოაღნიშნული მიზეზის გამო, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ რა ოდენობის კორექტირების შეტანა იყო საჭირო კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ ამ ელემენტებთან მიმართებით.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლობი ვართ ჯგუფისგან „ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA-კოდექსი) და საქართველოში მოქმედი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებული ეთიკის ნორმების შესაბამისად და ჩვენ აგრეთვე შევასრულეთ IESBA-კოდექსის და ამ ნორმებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებები. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობა

ყურადღებას ვამახვილებთ კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების „კაპიტალის“ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ჯგუფს აქვს წესდებით გამოცხადებულ კაპიტალზე (48,952 მლნ ლარი) 5,759 მლნ ლარით მეტი ზარალი (54,711 მლნ ლარის ოდენობით), რაც ექვს ბადავს იმასთან დაკავშირებით, ჯგუფს უნდა წარედგინა თუ არა ფინანსური ანგარიშგება როგორც ფუნქციონირებად საწარმოს. ჯგუფს წარდგენილი აქვს განმარტებითი შენიშვნა 2.2, რომლის მიხედვით მიიჩნევა, რომ ასეთი ექვი უსაფუძვლოა, თუმცა არ წარუდგენია საკითხის არსებითი განხილვა. ჯგუფის ფუნქციონირება 2020-2021 წლებში ფაქტობრივად გაგრძელდა. ამ საკითხთან დაკავშირებით ჩვენი დასკვნა მოდიფიცირებული არ არის.

სხვა გარემოებები

შპს „დრიმლენდ ოაზისის“ 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი არ ჩატარებულა. ჩატარდა 2018 წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი სხვა აუდიტორის მიერ, რომელმაც ამ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 25 სექტემბერს გამოთქვა პირობითი მოსაზრება.

სხვა ინფორმაცია, რომელიც არ არის ფინანსური ანგარიშგება და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნა

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის თანახმად:

„1. სდპ-მა და პირველი და მეორე კატეგორიების საწარმოებმა უნდა მოამზადონ და სამსახურს უნდა წარუდგინონ მმართველობის ანგარიშგება...

2. მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს:

ა) საქმიანობის მიმოხილვას

ბ) კორპორაციული მართვის ანგარიშგებას;

გ) არაფინანსურ ანგარიშგებას.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საქმიანობის მიმოხილვას ამზადებენ სდპ და პირველი და მეორე კატეგორიების საწარმოები.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ კორპორაციული მართვის ანგარიშგებას ამზადებს ამ კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ყ.ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული პირი.

5. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ არაფინანსურ ანგარიშგებას ამზადებს ის სდპ, რომელიც შეესაბამება პირველი კატეგორიის საწარმოს ზომით კატეგორიას, ამასთანავე, საანგარიშგებო პერიოდში ჰყავს საშუალოდ 500-ზე მეტი დასაქმებული...

10. სდპ და პირველი და მეორე კატეგორიების საწარმოები ვალდებული არიან, მმართველობის ანგარიშგება მიაწოდონ აუდიტორს/აუდიტორულ ფირმას. აუდიტორი/აუდიტორული ფირმა გამოთქვამს თავის მოსაზრებას ამ მუხლის მე-6 პუნქტისა და მე-7 პუნქტის „გ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების მის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან შესაბამისობისა და იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებებთან თანხვედრილობის თაობაზე. აუდიტის განხორციელების პროცესში სუბიექტის შესახებ მიღებული ინფორმაციის გათვალისწინებით აუდიტორი/აუდიტორული ფირმა განსაზღვრავს არსებით უზუსტობებს და საჭიროების შემთხვევაში მიუთითებს მათ არსს“.

ჯგუფი წარმოადგენს კანონით განსაზღვრულ მეორე კატეგორიის საწარმოს. აღნიშნული მოთხოვნების შესაბამისად, ჯგუფმა ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანადროულად წარმოადგინა მმართველობის ანგარიშგება, საქმიანობის მიმოხილვის სახით. საქმიანობის მიმოხილვაში ასახულ ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. საქმიანობის მიმოხილვაში ასახულ ინფორმაციაზე, რომელიც მოიცავს ჯგუფის საქმიანობას, ძირითად მაჩვენებლებს, რისკებისა და სამომავლო გეგმების აღწერას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას, პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე. ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა ისაა, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია 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. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის შესახებ ინფორმირება.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობის შესახებ

ჯგუფის 2019 წლის მმართველობის ანგარიშგება (საქმიანობის მიმოხილვა) თანხვედნილია ამავე საანგარიშგებო წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე მსს ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია ჯგუფის ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს. მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამოიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ პუნქტით განსაზღვრული ნაწილის (საქმიანობის მიმოხილვის) ამ კანონთან შესაბამისობაზე და

შპს „დრიმლენდ ოაზისი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

თბილისი

2021

ს ა რ ჩ ე ვ ი

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის განსაზღვრა	3
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა შპს „დრიმლენდ ოაზისის“ 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე	4
შპს „დრიმლენდ ოაზისის“ 2019 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება:	
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	10
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	11
კონსოლიდირებული საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	12
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	13
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	14

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის განსაზღვრა

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ განხორციელებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობას და საკუთარი კაპიტალის ცვლილებას 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული პერიოდისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და განმარტებით შენიშვნებს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის (მსს ფასს) შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულად შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- განსჯასთან და შეფასებებთან დაკავშირებული მართებული და გონივრული გადაწყვეტილებების მიღებაზე;
- ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, იმ შემთხვევების გარდა, როდესაც გარემოებები ამას შეუძლებელს ხდის.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- ეფექტიანი და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი საბუღალტრო ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ასევე ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ების მოთხოვნებთან შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- ჯგუფის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობის, შეცდომებისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშო პერიოდისთვის დადასტურებულია ხელმძღვანელობის მიერ და ხელმოწერილია 2021 წლის 31 მარტს:

დირექტორი



ნიკოლოზ გეგუჩაძე

ფინ. დირექტორი

ქეთევან კობიაშვილი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „დრიმლენდ ოაზისის“ 2019 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

შპს „დრიმლენდ ოაზისის“ პარტნიორებსა და მენეჯმენტს

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „დრიმლენდ ოაზისის“ (საიდენტიფიკაციო კოდი - 205205124) (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის (მსს ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჯგუფი მის კუთვნილ ტერიტორიაზე აშენებს უძრავ ქონებას (აპარტამენტებს) და ყიდის მათ, რომლის საფასურის გადახდას დამკვეთები უმეტესწილად ახდენენ ავანსებით. მსს ფასს-ის 23-ე განყოფილების „ამონაგები“ მიხედვით, სამშენებლო კონტრაქტებთან დაკავშირებული შემოსავლის აღიარება მოითხოვს ხელმძღვანელობის მნიშვნელოვან განსჯას სახელშეკრულებო სამუშაოების შესრულების სტადიის, მომავალი დანახარჯებისა და თანხების ამოღების შესაძლებლობების საიმედოდ შეფასებაში. ამასთან სახელშეკრულებო ვალდებულებების დროთა განმავლობაში შესრულების პროგრესის შეფასების პროცესი და გამოყენებული დაშვებები კომპლექსურია და განსჯას ემყარება. ჯგუფმა ვერ წარმოგვიდგინა აღნიშნული მსჯელობები (გაანგარიშებები) და გადაწყვეტილებები, იგი ამონაგებს მთლიანად აღიარებდა უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში გადაფორმებისას. ჯგუფის მონაცემებით, 2019 წლის ამონაგებმა აპარტამენტების რეალიზაციიდან შეადგინა 4 295 732 ლარი, ხოლო 2018 წელს – 8 932 133 ლარი. შესაბამისმა თვითღირებულებამ 2019 წელს შეადგინა 1 982 075 ლარი, ხოლო 2018 წელს – 4 518 488 ლარი. აპარტამენტების რეალიზაციისთვის მიღებულმა ავანსებმა 31.12.2019 წლის მდგომარეობით შეადგინა 18 498 530 ლარი, ხოლო 31.12.2018 წლის მდგომარეობით – 6 572 046 ლარი. სავაჭრო მოთხოვნებმა 31.12.2019 წლის მდგომარეობით შეადგინა 112 963 ლარი, ხოლო - 31.12.2018 წლის მდგომარეობით - 24 103 ლარი. 31.12.2019 წლის მდგომარეობით გასაყიდად გამიზნულმა დაუმთავრებელი მშენებლობის ნაშთმა მარაგებში შეადგინა 19 682 341 ლარი, ხოლო 31.12.2018 წლის მდგომარეობით - 17 347 004 ლარი. ზემოაღნიშნული მიზეზის გამო, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ რა ოდენობის კორექტირების შეტანა იყო საჭირო კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ ამ ელემენტებთან მიმართებით.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლობი ვართ ჯგუფისგან „ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA-კოდექსი) და საქართველოში მოქმედი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებული ეთიკის ნორმების შესაბამისად და ჩვენ აგრეთვე შევასრულეთ IESBA-კოდექსის და ამ ნორმებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებები. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობა

ყურადღებას ვამახვილებთ კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების „კაპიტალის“ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ჯგუფს აქვს წესდებით გამოცხადებულ კაპიტალზე (48,952 მლნ ლარი) 5,759 მლნ ლარით მეტი ზარალი (54,711 მლნ ლარის ოდენობით), რაც ექვს ბადებს იმასთან დაკავშირებით, ჯგუფს უნდა წარედგინა თუ არა ფინანსური ანგარიშგება როგორც ფუნქციონირებად საწარმოს. ჯგუფს წარდგენილი აქვს განმარტებითი შენიშვნა 2.2, რომლის მიხედვით მიიჩნევა, რომ ასეთი ეჭვი უსაფუძვლოა, თუმცა არ წარუდგენია საკითხის არსებითი განხილვა. ჯგუფის ფუნქციონირება 2020-2021 წლებში ფაქტობრივად გაგრძელდა. ამ საკითხთან დაკავშირებით ჩვენი დასკვნა მოდიფიცირებული არ არის.

სხვა გარემოებები

შპს „დრიმლენდ ოაზისის“ 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი არ ჩატარებულა. ჩატარდა 2018 წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი სხვა აუდიტორის მიერ, რომელმაც ამ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 25 სექტემბერს გამოთქვა პირობითი მოსაზრება.

სხვა ინფორმაცია, რომელიც არ არის ფინანსური ანგარიშგება და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნა

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის თანახმად:

„1. სდპ-მა და პირველი და მეორე კატეგორიების საწარმოებმა უნდა მოამზადონ და სამსახურს უნდა წარუდგინონ მმართველობის ანგარიშგება...

2. მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს:

ა) საქმიანობის მიმოხილვას

ბ) კორპორაციული მართვის ანგარიშგებას;

გ) არაფინანსურ ანგარიშგებას.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საქმიანობის მიმოხილვას ამზადებენ სდპ და პირველი და მეორე კატეგორიების საწარმოები.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ კორპორაციული მართვის ანგარიშგებას ამზადებს ამ კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ყ.ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული პირი.

5. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ არაფინანსურ ანგარიშგებას ამზადებს ის სდპ, რომელიც შეესაბამება პირველი კატეგორიის საწარმოს ზომით კატეგორიას, ამასთანავე, საანგარიშგებო პერიოდში ჰყავს საშუალოდ 500-ზე მეტი დასაქმებული...

10. სდპ და პირველი და მეორე კატეგორიების საწარმოები ვალდებული არიან, მმართველობის ანგარიშგება მიაწოდონ აუდიტორს/აუდიტორულ ფირმას. აუდიტორი/აუდიტორული ფირმა გამოთქვამს თავის მოსაზრებას ამ მუხლის მე-6 პუნქტისა და მე-7 პუნქტის „გ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების მის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან შესაბამისობისა და იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებებთან თანხვედრილობის თაობაზე. აუდიტის განხორციელების პროცესში სუბიექტის შესახებ მიღებული ინფორმაციის გათვალისწინებით აუდიტორი/აუდიტორული ფირმა განსაზღვრავს არსებით უზუსტობებს და საჭიროების შემთხვევაში მიუთითებს მათ არსს“.

ჯგუფი წარმოადგენს კანონით განსაზღვრულ მეორე კატეგორიის საწარმოს. აღნიშნული მოთხოვნების შესაბამისად, ჯგუფმა ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანადროულად წარმოადგინა მმართველობის ანგარიშგება, საქმიანობის მიმოხილვის სახით. საქმიანობის მიმოხილვაში ასახულ ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. საქმიანობის მიმოხილვაში ასახულ ინფორმაციაზე, რომელიც მოიცავს ჯგუფის საქმიანობას, ძირითად მაჩვენებლებს, რისკებისა და სამომავლო გეგმების აღწერას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას, პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოადგენს მასზე. ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა ისაა, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია 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. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის შესახებ ინფორმირება.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობის შესახებ

ჯგუფის 2019 წლის მმართველობის ანგარიშგება (საქმიანობის მიმოხილვა) თანხვედნილია ამავე საანგარიშგებო წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე მსს ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია ჯგუფის ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს. მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ პუნქტით განსაზღვრული ნაწილის (საქმიანობის მიმოხილვის) ამ კანონთან შესაბამისობაზე და

არსებითი უზუსტობების შემთხვევაში მივუთითოთ მათ არსზე, ასევე, განვაცხადოთ მმართველობის ანგარიშგებაში კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებთან შესაბამისობაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილი - საქმიანობის მიმოხილვა შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით. ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

გარიგების პარტნიორი აუდიტისა, რომლის შედეგად გაიცა აღნიშნული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა:

გიორგი ცერცვაძე

შპს აუდიტური კონცერნი „ცოდნისა“
საქართველო, თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი 41.

31 მარტი, 2021 წელი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	31 დეკემბერი 2019 წ.	31 დეკემბერი 2018 წ. (გადაანგარიშებული)	31 დეკემბერი 2017 წ. (გადაანგარიშებული)	შენიშვნა
მოკლევადიანი აქტივები:				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2 696 710	415 877	359 356	3.1.
სავაჭრო მოთხოვნები	429 925	327 108	243 931	3.2.
გადახდილი ავანსები და წინასწარ ანაზღაურებული ხარჯები	1 945 203	2 412 533	344 794	3.3.
მარაგები	27 923 096	17 902 939	15 356 462	3.4.
საგადასახადო აქტივები	3 302 835	597 892	251 649	3.5.
სხვა მიმდინარე აქტივები	385 240	130 568	229 130	3.6.
მოკლევადიანი აქტივები სულ:	36 683 009	21 786 917	16 785 322	
გრძელვადიანი აქტივები:				
ძირითადი საშუალებები	68 574 645	63 543 451	55 324 580	3.7.
არამატერიალური აქტივები	50 629	49 672	46 013	
გრძელვადიანი აქტივები სულ:	68 625 275	63 593 124	55 370 593	
აქტივები სულ:	105 308 284	85 380 041	72 155 915	
მოკლევადიანი ვალდებულებები:				
სავაჭრო ვალდებულებები	505 155	345 839	530 403	
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	18 822 188	6 631 559	10 368 105	3.8.
მოკლევადიანი ვალდებულებები სულ:	19 327 343	6 977 398	10 898 507	
გრძელვადიანი ვალდებულებები:				
გრძელვადიანი სესხები	91 739 721	75 362 417	57 412 466	3.9.
მოკლევადიანი ვალდებულებები სულ:	91 739 721	75 362 417	57 412 466	
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	48 952 008	48 952 008	48 952 008	3.10.
დაგროვილი მოგება/(ზარალი)	(54 710 788)	(45 911 782)	(45 107 066)	
კაპიტალი სულ:	(5 758 780)	3 040 226	3 844 941	
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი:	105 308 284	85 380 041	72 155 915	

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 31 მარტს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი

ნიკოლოზ გეგუჩაძე

ფინ. დირექტორი

ქეთევან კობიაშვილი

თანდართული შენიშვნები მე-14-დან 36-ე გვერდის ჩათვლით წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(1 ლარი)

	2019 წელი	2018 წელი (გადაანგარიშებული)	შენიშვნა
ამონაგები	12 621 857	15 615 721	3.11.
რეალიზებული საქონლის და მომსახურების თვითღირებულება	(6 006 725)	(7 591 203)	3.12.
მოგება/(ზარალი) ძირითადი საქმიანობიდან	6 615 132	8 024 519	
გაყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები	(1 312 172)	(611 721)	3.13.
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2 680 247)	(2 898 589)	3.14.
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(2 939 076)	(2 710 786)	3.15.
მოგება/(ზარალი) საოპერაციო საქმიანობიდან	(6 931 496)	(6 221 096)	
ფინანსური შემოსავალი	4 619	22	
ფინანსური ხარჯი	(4 446 055)	(3 436 663)	3.16.
მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობებიდან	(4 014 146)	334 143	
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	49 134	728 533	3.17.
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	(76 193)	(234 174)	3.18.
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	(8 799 006)	(804 716)	
წლის წმინდა მოგება/(ზარალი)	(8 799 006)	(804 716)	
წლის სრული შემოსავალი	(8 799 006)	(804 716)	

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 31 მარტს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი



ნიკოლოზ გეგუჩაძე

ფინ. დირექტორი

ქეთევან კობიაშვილი

თანდართული შენიშვნები მე-14-დან 36-ე გვერდის ჩათვლით წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი მოგება/ (ზარალი)	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 31.12.2017-თვის (გადაანგარიშებული)	48 952 008	(45 107 066)	3 844 941
საანგარიშგებო პერიოდის ზარალი	-	(804 716)	(804 716)
საანგარიშგებო პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი	48 952 008	(45 911 782)	3 040 226
ნაშთი 31.12.2018-თვის (გადაანგარიშებული)	48 952 008	(45 911 782)	3 040 226
საანგარიშგებო პერიოდის ზარალი	-	(8 799 006)	(8 799 006)
საანგარიშგებო პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი	48 952 008	(54 710 788)	(5 758 780)
ნაშთი 31.12.2019-თვის	48 952 008	(54 710 788)	(5 758 780)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 31 მარტს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი

ნიკოლოზ გეგუჩაძე

ფინ. დირექტორი

ქეთევან კობიაშვილი

თანდართული შენიშვნები მე-14-დან 36-ე გვერდის ჩათვლით წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(1 ლარი)

	2019 წელი	2018 წელი (გადაანგარიშებული)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
მყიდველებისაგან მიღებული ფულადი სახსრები	26 654 077	14 494 703
სხვა შემოსულობანი საოპერაციო საქმიანობიდან	53 263	1 907
გაცემული შრომის ანაზღაურება	(3 066 608)	(2 587 783)
ანგარიშვალდებულ პირებზე გაცემული ავანსები	3 677	35 323
გადახდილი გადასახადები	(3 709 005)	(2 008 570)
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები	(13 804 280)	(12 400 865)
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საოპერაციო საქმიანობიდან	6 131 124	(2 465 285)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:		
ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივების შეძენა	(11 508 809)	(13 011 844)
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გასვლიდან შემოსულობანი	39 770	688 375
მიღებული პროცენტები	-	22
სხვა შემოსულობანი /განაცემები საინვესტიციო საქმიანობიდან (ნეტო)	(279 385)	-
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საინვესტიციო საქმიანობიდან	(11 748 424)	(12 323 448)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან:		
სესხების აღება	24 836 991	29 061 179
სესხების დაფარვა	(15 998 080)	(14 266 082)
გადახდილი პროცენტები	(840 350)	(14 638)
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საფინანსო საქმიანობიდან	7 998 561	14 780 459
ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული ზრდა / კლება (ნეტო)	(100 428)	64 795
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი:	2 280 832	56 521
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის დასაწყისისათვის:	415 877	359 356
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის ბოლოსათვის:	2 696 710	415 877

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2021 წლის 31 მარტს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი

ნიკოლოზ გეგუჩაძე

ფინ. დირექტორი

ქეთევან კობიაშვილი

თანდართული შენიშვნები მე-14-დან 36-ე გვერდის ჩათვლით წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის**

1. ზოგადი ნაწილი

1.1. წინამდებარე 2019 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „დრიმლენდ ოაზისის“ (ყოფილი შპს „კომპანია საქტურკურორტი“) (შემდგომში - *ჯგუფი*) მიერ. შპს „კომპანია საქტურკურორტი“ (205205124) დარეგისტრებულია 2007 წლის 11 მაისს თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. 2015 წლის 24 დეკემბერს შპს „ჰოტელ ოაზისის“ (446951745) და შპს „სანატორიუმი სასტუმრო ოაზისის“ (246956888) შერწყმის შედეგად შეიქმნა შპს „დრიმლენდ ოაზისი“. მისი საიდენტიფიკაციო კოდია - 205205124, იურიდიული მისამართი - საქართველო, ქობულეთი, დაბა ჩაქვი, ბათუმის ქ. №16. კომპანია დარეგისტრებულია დღგ-ის გადამხდელად.

1.2. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის პარტნიორებს წარმოადგენენ:

- შპს „ალბერეტა“ (FN329074 h /ავსტრია/, 26.06.2009) - 91%. იგი 91%-იან მესაკუთრეს წარმოადგენს 31.07.2019 წლის „წილის გამოსყიდვის ოფციისა და წილის გირავნობის ხელშეკრულების“ და 02.08.2019 წლის „წილის გამოსყიდვის ოფციისა და წილის გირავნობის ხელშეკრულების ცვლილების შესახებ“ შეთანხმების საფუძველზე. საბოლოო ბენეფიციარ მფლობელს 50%-იანი წილით წარმოადგენს ვასილი სმეტანი (რუსეთი) (პასპორტის ნომერი 75 327 50 54) და 50%-იანი წილით იულია ჩეჩეტ (რუსეთი) (პასპორტის ნომერი 72 398 03 76).
- ნიკოლოზ გეგუჩაძე (პ/ნ 01019000841) – 9%.

1.3. მართვის ორგანოები:

უმაღლეს მმართველობით ორგანოს წარმოადგენს პარტნიორთა კრება. ყველა გადაწყვეტილება, რომელთა მნიშვნელობა სცილდება საზოგადოების ჩვეულებრივ საქმიანობას, მოითხოვს ყველა პარტნიორის მონაწილეობით ჩატარებული კრების გადაწყვეტილებას.

წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი - 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის დღეს არის დირექტორი - ნიკოლოზ გეგუჩაძე.

1.4. შვილობილი საწარმოები:

შპს „გეო ატლას ტურ“, საიდენტიფიკაციო კოდი 205239357, რეგისტრირებული 01.02.2008 წ. იურიდიულ მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ჭავჭავაძის გამზ., 49ა. წილობრივი მონაწილეობა - 100%.

შპს „ჰოტელ ოაზის სპა ენდ რეზორტ“, საიდენტიფიკაციო კოდი 446951709, რეგისტრირებული 03.10.2010 წ. იურიდიულ მისამართზე: ქობულეთი, დაბა ჩაქვი ბათუმის ქ. №16. წილობრივი მონაწილეობა - 100%.

აღნიშნული შვილობილი საწარმოები 2018-2019 წლებში არ ფუნქციონირებდნენ.

1.5. ჯგუფის ძირითადი ეკონომიკური საქმიანობებია:

- სასტუმროები და განთავსების მსგავსი საშუალებები რესტორნებით;
- საცხოვრებელი აპარტამენტების მშენებლობა და გაყიდვა.

1.6. ბიზნეს-გარემო

ჯგუფი საქმიანობას ეწევა საქართველოში და მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები. საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას. განვითარებადი ქვეყნისთვის დამახასიათებელია ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, რაც ხშირად წარმოშობს საკითხებს, რომლებიც განსხვავებულად ინტერპრეტირდება სახელმწიფო ორგანოებისა და საქართველოში მოქმედი კომერციული კომპანიების მხრიდან.

1.7. წესდების მიხედვით, სამეურნეო წელი გრძელდება 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

2. მომზადების საფუძველი და გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა

2.1. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მსს ფასს-ის მიხედვით, საქმიანობის უწყვეტობის და პირვანდელი (ისტორიული) ღირებულების პრინციპის გათვალისწინებით.

ფინანსური ანგარიშგების „მსს ფასს“-თან შესაბამისობით მომზადება მენეჯმენტისგან ითხოვს დაშვებების, შეფასებებისა და მოსაზრებების გამოთქმას, რომლებიც მოქმედებენ ფინანსური აღრიცხვის პოლიტიკების გამოყენებასა და აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების, ასევე პირობითი აქტივებისა და პირობითი ვალდებულებების თანხებზე. შეფასებები და ძირითადი დაშვებები მუდმივად გადაიხედება. სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხდება შეფასებების გადახედვა და ასევე შესაბამის მომავალ პერიოდებში.

2.2. გათვალისწინებულია „მსს ფასს“-ის ძირითადი დაშვება - ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპი, რაც გულისხმობს, რომ ჯგუფის მენეჯმენტი არ გეგმავს და არ მოელის, რომ მინიმუმ უახლოესი ერთი წლის განმავლობაში ჯგუფი შეწყვეტს ფუნქციონირებას, ან მოხდება მისი საქმიანობის მასშტაბის არსებითი შეზღუდვა. შესაბამისად, ჯგუფის 2019 წლის ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ამ დაშვების გათვალისწინებით, რაც გულისხმობს, რომ აქტივების რეალიზაცია/გასვლა და ვალდებულებების დაფარვა ხორციელდება ბიზნესის ჩვეულებრივი მსვლელობისას.

2.3. ჯგუფის მიერ 2019 წელს ფაქტობრივად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების ძირითადი საფუძველი

ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვა და ფინანსური ანგარიშგება წარმოებს მსს ფასს-ის შესაბამისად, რომელიც გამოიყენება 2017 წლის 1 იანვრიდან. ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს: ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას, მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებას, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას და განმარტებით შენიშვნებს. მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება დგება ხარჯების კლასიფიკაციით ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით, ხოლო ფულადი ნაკადების ანგარიშგება - პირდაპირი მეთოდით.

საანგარიშგებო პერიოდი

საანგარიშგებო წელი ემთხვევა კალენდარულ წელს. 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლის ბოლოს მდგომარეობით მონაცემები იგივეა, რაც მომდევნო წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მოყვანილი მონაცემები.

ფინანსური ინსტრუმენტები

მსს ფასს-ის მე-11 განყოფილება - „ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები“, ეხება ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების კლასიფიკაციას, გაზომვას და აღიარებას.

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი ხელშეკრულება, რომელიც წარმოშობს როგორც ერთი საწარმოს ფინანსურ აქტივს, ასევე მეორე საწარმოს ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

თავდაპირველი აღიარება

როდესაც ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება პირველად აღიარდება, საწარმომ ისინი უნდა შეაფასოს გარიგების ფასით (გარიგების დანახარჯების ჩათვლით, ისეთი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისა გარდა, რომლებიც შემდგომში უნდა შეფასდეს რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით), თუ შეთანხმება, თავისი არსით, არ წარმოადგენს ფინანსურ ოპერაციას საწარმოსთვის (ფინანსური ვალდებულების დაფინანსება), ან მისი სახელშეკრულებო კონტრაქტისთვის (ფინანსური აქტივის დაფინანსება).

შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციად მიიჩნევა, თუ გადახდა გადავადებულია ბიზნესის ჩვეულებრივი პირობებისგან განსხვავებული პირობებით, როგორიცაა, მაგალითად, საქონლის ან მომსახურების მყიდველისთვის უპროცენტო კრედიტის მიცემა, ან დაფინანსება ხდება ისეთი საპროცენტო განაკვეთით, რომელიც არ არის საბაზრო განაკვეთი, მაგალითად, დაქირავებული პირისთვის სესხის მიცემა უპროცენტოდ, ან საბაზრო განაკვეთზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთით.

თუ შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს, საწარმომ ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება უნდა შეაფასოს მომავალი გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით, რომელიც დისკონტირებულია მსგავსი სავალო ინსტრუმენტისთვის გამოყენებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით და განისაზღვრება თავდაპირველი აღიარებისას.

შემოსავლების აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება საქონლის და მომსახურების გაყიდვიდან ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში მისაღები ან მიღებული თანხის რეალური ღირებულებით. შემოსავლები აღიარდება, როდესაც არსებობს სარწმუნო მტკიცებულებები, როდესაც მყიდველს გადაეცემა მნიშვნელოვანი რისკები და საკუთრების უფლება საქონელზე, გაწეულია გაყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები და საიმედოდ შეფასებულია საქონლის შესაძლო უკან დაბრუნება.

რეალიზებული საქონლის უკან დაბრუნება და ფასდათმობა აღიარებულია შემოსავლის შემცირების გზით, გაყიდვების აღიარებასთან ერთად.

ჯგუფის სხვა შემოსავალს წარმოადგენს ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება, დადებითი სავალუტო საკურსო სხვაობა და სხვა გაუთვალისწინებელი შემოსავლები. ჯგუფის საპროცენტო შემოსავალს აღიარებს იმ პერიოდის შესაბამისად, რა პერიოდშიც ხდება შემოსავლის მიღება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის მიხედვით და ასახავს მას მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება ჯგუფის შესაბამის ფუნქციონალურ ვალუტაში ტრანზაქციების განხორციელების დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ დადგენილი ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიცვლება სამუშაო ვალუტაში, ამავე თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის მიხედვით. უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც დაიანგარიშდება რეალური ღირებულებით, კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში რეალური ღირებულების განსაზღვრის დღისთვის არსებული ვალუტის გაცვლის კურსის მიხედვით. არაფულადი ერთეულები უცხოურ ვალუტაში, რომელიც გამოთვლილია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გადაყვანილია ტრანზაქციის თარიღისთვის მოქმედი გაცვლითი კურსით. ვალუტის გადაფასებით გამოწვეული სავალუტო საკურსო სხვაობები აისახება პერიოდის მოგებაში ან ზარალში.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

თანამშრომელ პირთა გასამრჯელოები აღიარდება შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე არადისკონტირებული ღირებულებით და შესაბამისად აისახება ხარჯებში. ასანაზღაურებელი თანხა აღიარდება მოკლევადიანი ვალდებულების სახით, თუ ჯგუფს აქვს ამ თანხის სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება წარსულში დაქირავებულ პირთაგან მიღებული მომსახურების საფუძველზე და ეს ვალდებულებები შეიძლება შეფასდეს საიმედოდ.

საეჭვო მოთხოვნების აღიარება

დებიტორული სავაჭრო დავალიანების გაუფასურება ხდება, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულებები, რომ ჯგუფი ვერ შეძლებს შესაბამისი მისაღები მოთხოვნების მიხედვით კუთვნილი თანხის სრულად ან ნაწილობრივ მიღებას.

1 წლით ან მეტი ვადით გადაუხდელ სავაჭრო მოთხოვნებზე გაუფასურებული ზარალი აღიარდება 100%-ის ოდენობით, 3 თვემდე ვადით გადაუხდელ სავაჭრო მოთხოვნებზე გაუფასურების ზარალი არ აღიარდება, ხოლო სხვა სავაჭრო მოთხოვნებზე - 10%-დან 50%-მდე, თანხის გადაუხდელობის ხანგრძლივობიდან გამომდინარე.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვში ცვლილებების ოდენობა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშებზე.

გაუფასურებული მოთხოვნის ჩამოწრა აისახება არსებული გაუფასურების ზარალის რეზერვის ანგარიშზე.

მარაგები

მარაგები აღირიცხება უწყვეტი მეთოდით. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ისინი შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული დანახარჯები, რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის გაყიდვასთან. მარაგების ჩამოწრა ხდება სპეციფიკური იდენტიფიკაციის მეთოდის საშუალებით, თუ ეს შესაძლებელი და მიზანშეწონილია, ხოლო სხვა შემთხვევებში - საშუალო ფასთა მეთოდის გამოყენებით.

გრძელვადიანი აქტივები

ა) ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების აღრიცხვისათვის გამოიყენება თვითღირებულების მოდელი.

ბ) საინვესტიციო ქონების აღრიცხვისათვის გამოიყენება თვითღირებულების მოდელი.

გ) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ცვეთისათვის გამოიყენება წრფივი მეთოდი. ამასთან, ცვეთის დარიცხვა იწყება იმ თვიდან, როცა დაიწყო ძირითადი საშუალების/საინვესტიციო ქონების გამოყენება.

დ) ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით, საბალანსო და ნარჩენ (სალიკვიდაციო) ღირებულებებს შორის სხვაობიდან სასარგებლო სამსახურის ვადის გათვალისწინებით. თუ კონკრეტული ძირითადი საშუალებისთვის ან საინვესტიციო ქონებისთვის ნარჩენი სალიკვიდაციო ღირებულება განსაზღვრული არ არის, ის ჩაითვლება ნულის ტოლად, ხოლო თუ სასარგებლო სამსახურის ვადა არ არის დადგენილი, ცვეთის დარიცხვა ხდება შემდეგი წლიური საპროცენტო განაკვეთების მიხედვით:

შენობა-ნაგებობები	- 4%;
ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	- 20%;
მანქანა-დანადგარები	- 10-20%;
კომპიუტერული ტექნიკა და აღჭურვილობა	- 20%;
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	- 20%;
საოფისე აღჭურვილობა	- 20%;
სხვა ძირითადი საშუალებები	- 20%.

ე) არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციისათვის გამოიყენება:

- იმ არამატერიალური აქტივებისათვის, რომელთაც აქვთ შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადა და ეს ვადა განსაზღვრულია, გამოიყენება ამორტიზაციის დარიცხვის წრფივი მეთოდი მათი სასარგებლო სამსახურის ვადის შესაბამისად;

- იმ არამატერიალური აქტივებისათვის, რომელთაც აქვთ შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადა, მაგრამ ეს ვადა ცალსახად განსაზღვრული არ არის, გამოიყენება ამორტიზაციის დარიცხვის წრფივი მეთოდი წლიური საპროცენტო განაკვეთით - 15%;

მენეჯმენტის მოსაზრებით, ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას არ არსებობს კრიტიკული გადაწყვეტილებები, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ფინანსური ანგარიშგების მუხლებში აღიარებულ თანხებზე და არ არსებობს ვარაუდები და შესაძლო გაურკვევლობები, რომელიც შეიძლება შეიცავდეს არსებითი კორექტირებების მნიშვნელოვან რისკებს მომავალი ფინანსური წლის შედეგებზე.

2.4. გადასახადები

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებული მოგების გადასახადების ხარჯებს. გადავადებული მოგების გადასახადი ან გადავადებული საგადასახადო აქტივი გამოითვლება ყველა იმ დროებითი სხვაობების გათვალისწინებით, რომლებშიც წარმოიქმნება მსს ფასს-ის მიხედვით გამოთვლილ საგადასახადო აქტივსა (ვალდებულებებსა) და საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის გათვალისწინებით გამოთვლილ აქტივებს (ვალდებულებებს) შორის.

2017 წლიდან საქართველოში ამოქმედდა მოგების გადასახადის რეფორმა (რომელიც ცნობილია მოგების გადასახადის „ესტონური მოდელის“ სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაშია საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური დაწესებულებებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, საკრედიტო კავშირები და სესხის გამცემი სუბიექტები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

ახალი საგადასახადო სისტემიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს, როგორც წესი, არ წარმოეშვებათ დროებითი სხვაობები კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებებს შორის. შესაბამისად, 2017 წლიდან მათ არ აქვთ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და გადავადებული მოგების გადასახადის ვალდებულებები (გარდა იშვიათი გამონაკლისი შემთხვევებისა).

2018-2019 წლებში საქართველოში მოგების გადასახადის განაკვეთი 15%-ს შეადგენდა.

2.5. წარდგენის ვალუტა და ერთეულის სიზუსტე

საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი, რომელიც არის ჯგუფის სამუშაო ვალუტა და აგრეთვე ვალუტა, რომელშიც არის წარმოდგენილი ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგება. ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია 1 (ერთი) ლარის სიზუსტით.

2.6. გაცვლითი სავალუტო კურსები

სავალუტო ფულადი მუხლებისათვის გამოყენებულია შემდეგი ოფიციალური გაცვლითი კურსები, დადგენილი საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ:

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

1 USD=2.8677 ლარი; 1 EUR=3.2095 ლარი.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

1 USD=2.6766 ლარი; 1 EUR=3.0701 ლარი.

3. ფინანსური ანგარიშგების მუხლების განმარტებითი შენიშვნები

3.1. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები:

	31 დეკემბერი 2019 წ. (ლარი)	31 დეკემბერი 2018 წ. (გადაანგარიშებული) (ლარი)	31 დეკემბერი 2017 წ. (გადაანგარიშებული) (ლარი)
ფული სალაროში	35 427	20 572	141 124
ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე	2 661 282	395 305	218 232
	2 696 710	415 877	359 356

3.2. სავაჭრო მოთხოვნები:

	31 დეკემბერი 2019 წ. (ლარი)	31 დეკემბერი 2018 წ. (გადაანგარიშებული) (ლარი)	31 დეკემბერი 2017 წ. (გადაანგარიშებული) (ლარი)
სავაჭრო მოთხოვნები აპარტამენტების რეალიზაციებიდან	112 963	24 103	23 084
სავაჭრო მოთხოვნები სასტუმროს მომსახურებიდან	326 644	338 399	252 008
სავაჭრო მოთხოვნები მომხმარებლებთან გაფორმებული სხვა ხელშეკრულებებიდან	309 175	138 220	69 469
სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურება	(318 857)	(173 615)	(100 631)
	429 925	327 108	243 931

3.3. გადახდილი ავანსები და წინასწარ ანაზღაურებული ხარჯები:

	31 დეკემბერი 2019 წ. (ლარი)	31 დეკემბერი 2018 წ. (გადაანგარიშებული) (ლარი)	31 დეკემბერი 2017 წ. (გადაანგარიშებული) (ლარი)
მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები	1 733 388	2 350 042	155 490
სხვა გადახდილი ავანსები	180 769	41 365	10 182
სხვა წინასწარ გაწეული ხარჯები	31 046	21 127	179 122
	1 945 203	2 412 533	344 794

3.4. მარაგები:

	31 დეკემბერი 2019 წ. (ლარი)	31 დეკემბერი 2018 წ. (გადაანგარიშებული) (ლარი)	31 დეკემბერი 2017 წ. (გადაანგარიშებული) (ლარი)
დაუმთავრებელი მშენებლობა	19 682 341	17 347 004	15 098 994
სხვა მარაგები	8 240 756	555 935	257 468
	27 923 096	17 902 939	15 356 462

3.5. საგადასახადო აქტივები:

	31 დეკემბერი 2019 წ. (ლარი)	31 დეკემბერი 2018 წ. (გადაანგარიშებული) (ლარი)	31 დეკემბერი 2017 წ. (გადაანგარიშებული) (ლარი)
ერთიანი საგადასახადო ბარათი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	252 944	169 064	53 221
საანგარიშგებო თარიღის შემდგომ ასახული გადასახადები	3 049 891	428 828	198 428
	3 302 835	597 892	251 649

3.6. სხვა მიმდინარე აქტივები:

	31 დეკემბერი 2019 წ. (ლარი)	31 დეკემბერი 2018 წ. (გადაანგარიშებული) (ლარი)	31 დეკემბერი 2017 წ. (გადაანგარიშებული) (ლარი)
მოთხოვნები ანგარიშვალდებულ პირების მიმართ	3 288	2 502	37 860
გაცემული სესხები	277 050	-	56 718
სხვა მიმდინარე აქტივები	104 902	128 066	134 552
	385 240	130 568	229 130

3.7. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები:

	მიწა და შენობა- ნაგებობები (GEL)	ავტოსატრანსპორტო საშუალებები (GEL)	მანქანა- დანადგარები (GEL)	კომპიუტერული ი ტექნიკა და ალჭურვილობა (GEL)	საოფისე ალჭურვილ ობა (GEL)	ავეჯი (GEL)	სხვა ძს (GEL)	მცენარეები (GEL)	არამატერიალუ რი აქტივები (GEL)	სულ (GEL)
ისტორიული ღირებულება										
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	64 807 118	65 712	1 194 524	433 092	113 733	1 319 092	2 882 123	439 874	149 844	71 405 113
დამატება	7 334 185	-	153 395	75 971	14 327	2 765	38 548	154 746	40 688	7 814 626
(შემცირება)	(824 944)	-	-	-	-	-	-	-	(43 279)	(868 224)
სულ ისტორიული ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	71 316 358	65 712	1 347 920	509 064	128 060	1 321 857	2 920 671	594 621	147 253	78 351 515
ცვეთა, ამორტიზაცია და გაუფასურება										
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 390 573	44 367	995 106	292 989	101 233	933 938	1 921 137	32 474	100 172	7 811 990
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი	1 198 155	8 987	71 245	68 671	6 814	190 744	356 411	16 772	11 774	1 929 573
ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-	-	-	(15 322)	(15 322)
სულ აკუმულირებული ცვეთა ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4 588 728	53 355	1 066 351	361 660	108 047	1 124 682	2 277 549	49 247	96 624	9 726 241
ნარჩენი ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	66 727 630	12 357	281 568	147 403	20 014	197 175	643 122	545 374	50 629	68 625 274

	მიწა და შენობა- ნაგებობები (GEL)	ავტოსატრანსპორტო საშუალებები (GEL)	მანქანა- დანადგარები (GEL)	კომპიუტერულ ი ტექნიკა და აღჭურვილობა (GEL)	საოფისე აღჭურვილ ობა (GEL)	ავეჯი (GEL)	სხვა ძს (GEL)	მცენარეები (GEL)	არამატერიალუ რი აქტივები (GEL)	სულ (GEL)
ისტორიული ღირებულება										
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	55 550 671	65 712	1 143 638	388 501	106 941	1 305 480	2 770 986	379 111	126 967	61 838 006
დამატება (შემცირება)	23 393 191 (14 136 744)	- -	50 887 -	44 591 -	6 792 -	13 612 -	340 344 (229 207)	60 764 -	22 877 -	23 933 057 (14 365 951)
სულ ისტორიული ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	64 807 118	65 712	1 194 524	433 092	113 733	1 319 092	2 882 123	439 874	149 844	71 405 113
ცვეთა, ამორტიზაცია და გაუფასურება										
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2 565 414	35 380	909 214	232 334	82 020	795 903	1 747 184	19 009	80 954	6 467 414
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი ჩამოწერა	836 987 (11 827)	8 987 -	85 892 -	60 655 -	19 212 -	138 034 -	379 253 (205 300)	13 465 -	19 217 -	1 561 703 (217 128)
სულ აკუმულირებული ცვეთა ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 390 573	44 367	995 106	292 989	101 233	933 938	1 921 137	32 474	100 172	7 811 990
ნარჩენი ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	61 416 545	21 345	199 418	140 103	12 500	385 154	960 985	407 400	49 672	63 593 123

2018 და 2019 წლების განმავლობაში ჯგუფის უძრავი ქონება, რომლის საბალანსო ღირებულება 31.12.2019 წ.-ის მდგომარეობით არის 6 229 070 ლარი, დაგირავებული იყო „ბანკი ქართუ“-ში გახსნილი საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით №GA/4-609402-C2 განსაზღვრული ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად. აღნიშნული საკრედიტო ხაზის მიზნობრიობა არის შპს „დრიმლენდ ოაზისში“ აპარტამენტების რეალიზაციის ხელშეწყობისათვის, აღნიშნულ კომპლექსში უძრავი ქონების შეძენის მსურველებზე სს „ბანკი ქართუ“-ს მიერ გაცემული/გასაცემი იპოთეკური სესხების გაპრობლემების შემთხვევაში, ამ სესხების უზრუნველყოფის მიზნით, შპს „დრიმლენდ ოაზისთან“ გაფორმებული/გასაფორმებელი თავდებობობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ზღვრული მოცულობით შესრულება, კომპლექსის ექსპლუატაციაში შესვლამდე.

გარდა აღნიშნულისა, 1 485 386 ლარის ღირებულების უძრავი ქონება დაგირავებული იყო სახელმწიფოსგან შეძენილი ქონების ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით.

3.8. სხვა მიმდინარე ვალდებულებები:

	31 დეკემბერი 2019 წ.	31 დეკემბერი 2018 წ. (გადაანგარიშებული)	31 დეკემბერი 2017 წ. (გადაანგარიშებული)
	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)
აპარტამენტების რეალიზაციისთვის მიღებული ავანსები	18 498 530	6 572 046	10 334 149
სხვა მიღებული ავანსები	210 038	45 068	27 918
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	113 314	14 446	6 038
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	305	-	-
	18 822 188	6 631 559	10 368 105

ჯგუფის დაქირავებულ თანამშრომელთა საშუალო რიცხვი შეადგენდა 2019 წელს 334 თანამშრომელს, ხოლო 2018 წელს - 245 თანამშრომელს.

3.9. გრძელვადიანი სესხები:

	31 დეკემბერი 2019 წ.	31 დეკემბერი 2018 წ. (გადაანგარიშებული)	31 დეკემბერი 2017 წ. (გადაანგარიშებული)
	(ლარი)	(ლარი)	(ლარი)
გრძელვადიანი ვალდებულება იურიდიული პირის მიმართ	91 739 721	75 362 417	57 412 466
	91 739 721	75 362 417	57 412 466

3.10. საწესდებო კაპიტალი:

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს „დრიმლენდ ოაზისის“ დამფუძნებლების მიერ შევსებული საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 48 952 008 ლარს.

3.11. ამონაგები:

	2019 წელი (ლარი)	2018 წელი (გადაანგარიშებული) (ლარი)
შემოსავალი აპარტამენტების რეალიზაციიდან	4 295 732	8 932 133
შემოსავალი სასტუმროს მომსახურებიდან	7 864 461	6 405 220
სხვა შემოსავალი	461 664	278 368
	12 621 857	15 615 721

3.12. რეალიზებული საქონლის და მომსახურების თვითღირებულება:

	2019 წელი (ლარი)	2018 წელი (გადაანგარიშებული) (ლარი)
რეალიზებული აპარტამენტების თვითღირებულება	1 982 075	4 516 488
სახელფასო ხარჯი	2 057 376	1 453 131
თვითღირებულების სხვა ხარჯები	1 967 274	1 621 584
	6 006 725	7 591 203

3.13. გაყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები:

	2019 წელი (ლარი)	2018 წელი (გადაანგარიშებული) (ლარი)
სარეკლამო ხარჯები	380 017	325 689
საშუამავლო მომსახურების ხარჯები	463 728	108 986
შრომის ანაზღაურება	467 089	175 057
სხვა	1 339	1 989
	1 312 172	611 721

3.14. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები:

	2019 წელი (ლარი)	2018 წელი (გადაანგარიშებული) (ლარი)
თანამშრომელთა ანაზღაურება	1 607 275	1 916 346
მივლინების ხარჯები	124 206	124 015
კომუნიკაციის ხარჯები	27 937	23 741
აუდიტის ხარჯი	16 949	20 000
საკონსულტაციო ხარჯი	49 515	67 976
საბანკო ხარჯები	154 624	155 923
იჯარის ხარჯები	13 171	-
მიმდინარე რემონტის ხარჯები	512 207	452 246
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	174 363	138 341
	2 680 247	2 898 589

3.15. სხვა საოპერაციო ხარჯები:

	2019 წელი (ლარი)	2018 წელი (გადაანგარიშებული) (ლარი)
ცვეთა და ამორტიზაცია	1 929 573	1 561 703
სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	244 705	128 091
კომუნალური ხარჯები	684 890	583 369
საგადასახადო ხარჯები	79 908	437 623
	2 939 076	2 710 786

3.16. ფინანსური ხარჯი:

	2019 წელი (ლარი)	2018 წელი (გადაანგარიშებული) (ლარი)
მიღებულ სესხზე დარიცხული პროცენტი	4 446 055	3 436 663
	4 446 055	3 436 663

3.17. სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი:

	2019 წელი (ლარი)	2018 წელი (გადაანგარიშებული) (ლარი)
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების რეალიზაციიდან მოგება	39 770	703 592
შემოსავალი ჯარიმების გაუქმებიდან	-	12 748
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	9 364	12 194
	49 134	728 533

3.18. სხვა არასაოპერაციო ხარჯი:

	2019 წელი (ლარი)	2018 წელი (გადაანგარიშებული) (ლარი)
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების რეალიზაციიდან ზარალი	-	179 188
ზარალი ძირითადი საშუალებების ჩამოწერიდან	27 958	-
ჯარიმები და საურავები	36 693	48 521
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	11 542	6 465
	76 193	234 174

3.19. საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადების შეჯერება ვალდებულებების მოძრაობასთან

სასესხო და სხვა ფინანსური ვალდებულება	ვალდებულება 31.12.2018-მდე	გადახდა ფულადი სახსრებით (ძირი)	გადახდა ფულადი სახსრებით (პროცენტი)	დაფარვა რეკლასიფიკაც იით ან გადაკისრებით (პროცენტი)	დადებითი საკურსო სხვაობა	ვალდებულე ბის აღება ფულადი სახსრებით მიღებით	ვალდებულების აღება რეკლასიფიკაციით ან გადაკისრებით	პროცენტის დარიცხვა	უარყოფითი საკურსო სხვაობა	ვალდებულება 31.12.2019-მდე
	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL
სასესხო ვალდებულება არასაფინანსო დაწესებულების (იურიდიული პირის) წინაშე	75 362 417	15 998 080	840 350	2 789 514	7 211 879	24 836 991	2 789 514	4 468 584	11 122 037	91 739 721
სულ:	75 362 417	15 998 080	840 350	2 789 514	7 211 879	24 836 991	2 789 514	4 468 584	11 122 037	91 739 721

სასესხო და სხვა ფინანსური ვალდებულება	ვალდებულება 31.12.2017-მდე	გადახდა ფულადი სახსრებით (ძირი)	გადახდა ფულადი სახსრებით (პროცენტი)	დაფარვა რეკლასიფიკაც იით ან გადაკისრებით (პროცენტი)	დადებითი საკურსო სხვაობა	ვალდებულე ბის აღება ფულადი სახსრების მიღებით	ვალდებულების აღება რეკლასიფიკაციით ან გადაკისრებით	პროცენტის დარიცხვა	უარყოფითი საკურსო სხვაობა	ვალდებულება 31.12.2018-მდე
	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL	GEL
სასესხო ვალდებულება არასაფინანსო დაწესებულების (იურიდიული პირის) წინაშე	57 412 466	14 266 082	14 638	3 122 978	6 128 955	29 061 179	3 122 978	3 435 928	5 862 520	75 362 417
სულ:	57 412 466	14 266 082	14 638	3 122 978	6 128 955	29 061 179	3 122 978	3 435 928	5 862 520	75 362 417

3.20. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება

რეალური ღირებულების წინასწარი გაანგარიშება მიზნად ისახავს სავარაუდო ფასის მიახლოებით განსაზღვრას, რომელიც მიღებული იქნება აქტივის გასაყიდად ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის თანმიმდევრული ტრანზაქციის გზით ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების დღეს. ამასთან, გაურკვევლობის გათვალისწინებით და სუბიექტური განსჯის მეშვეობით, რეალური ღირებულება არ უნდა იქნეს ინტერპრეტირებული, როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებელი ნასყიდობის გზით ან ვალდებულებათა გადაცემის მეშვეობით.

ჯგუფმა განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულებები შეფასებითი ტექნიკის გამოყენებით. შეფასებითი ტექნიკის მიზანია რეალური ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც უნდა იქნეს მიღებული აქტივის გასაყიდად ან გადახდილი ვალდებულების გადაცემისთვის თანმიმდევრული ტრანზაქციის ფარგლებში ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების დღეს.

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება მიახლოებით მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია.

3.21. რისკების მართვა

მმართველობითი სისტემა

ჯგუფის რისკისა და ფინანსური მართვის სისტემის მთავარი მიზანია დაცვა ისეთი მოვლენებისგან, რომლებიც აბრკოლებს ჯგუფის მიზნების მიღწევას და შესაძლებლობების გამოყენებას. ჯგუფი აანალიზებს რისკების ეფექტიანი მართვის სისტემის უდიდეს მნიშვნელობას. დანერგილია პოლიტიკა, რომელიც განსაზღვრავს ჯგუფის რისკზე ორიენტირებულობას, რისკის მართვას, კონტროლსა და საქმიანობის სტანდარტებს.

ჯგუფი დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს რისკს, როდესაც ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა იწვევს მეორე მხარის ფინანსურ ზარალს. ჯგუფი მართავს საკრედიტო რისკის დონეს, რომელზეც იგი პასუხისმგებელია საკრედიტო რისკის საერთო პოლიტიკით, რომელშიც შეფასებული და განსაზღვრულია, რა წარმოადგენს ჯგუფისთვის საკრედიტო რისკს, რისკის ლიმიტი თითოეული კონტრაგენტის, გეოგრაფიული მდებარეობისა და საქმიანობის სფეროსთვის, გაქვითვის უფლება, როდესაც კონტრაგენტები ერთდროულად მოვალეები არიან და კრედიტორებიც.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ ჯგუფს შეეძლება სირთულეები მიმდინარე ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის საკონტრაქტო პირობების შესრულებისას, რამაც შესაძლოა, მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფუნქციონირებაზე. ლიკვიდურობის რისკის წინდახედული მექანიზმი გულისხმობს საკმარისი თანხისა და საკრედიტო რესურსების ქონას, რათა დაკმაყოფილებულ იქნას ბაზრის მოთხოვნები.

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების გავლენით.

საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას ჯგუფის მიერ პროცენტიანი, სავაჭრო ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. არსებობს რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფინანსური ნაკადები იმერყევებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო (საპროცენტო რისკი) და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გამო (სავალუტო რისკი).

საპროცენტო რისკი

საპროცენტო რისკი არის რისკი (ცვალებადი ღირებულებით), რომელსაც ატარებს პროცენტიანი აქტივი, როგორიცაა სესხი, მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის არსებობის გამო. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიქმნება, როდესაც მოცემული ვადიანობის ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი აქტივები მეტია ან ნაკლებია იმავე ვადიანობის ფაქტობრივ ან მოსალოდნელ ვალდებულებებზე.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი წარმოიშობა ერთი ვალუტის მიმართ მეორის ფასის ცვლილებით. სავალუტო რისკი გავლენას ახდენს ჯგუფის ფინანსური რისკების განსაზღვრაზე. ჯგუფი ატარებს სავალუტო რისკს, რომელიც დაკავშირებულია მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებთან.

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის შესაძლო გამყარება/შესუსტება, როგორც ეს ქვემოთაა ნაჩვენები, ევროს და აშშ დოლარისა მიმართ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გავლენას მოახდენს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და კაპიტალზე და მოგება/ზარალზე გადასახადების შემდეგ ქვემოთ მოცემული თანხების ოდენობით. სავალუტო დინამიკა პირდაპირ გავლენას არ მოახდენს სხვა მთლიან შემოსავალსა თუ კაპიტალზე.

ანალიზის თანახმად ივარაუდება, რომ ყველა სხვა ცვლადები, განსაკუთრებით საპროცენტო განაკვეთები, რჩება უცვლელი და არ ითვალისწინებს პროგნოზული გაყიდვების და შესყიდვების ზემოქმედებას.

	31 დეკემბერი, 2019 წ.			
	EURO	USD	TRY	სულ
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	78 714	2 560 109	2 473	2 641 296
სავაჭრო მოთხოვნები	-	421 297	-	421 297
სხვა მიმდინარე აქტივები	-	297 312	-	297 312
აქტივები სულ:	78 714	3 278 718	2 473	3 359 905
სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	-	-
გრძელვადიანი სესხები	91 739 721	-	-	91 739 721
ვალდებულებები სულ:	91 739 721	-	-	91 739 721
ნეტო შედეგი	(91 661 007)	3 278 718	2 473	(88 379 815)
Euro (10% ცვლილება)		(9 166 101)		
USD (10% ცვლილება)		327 872		
TRY (10% ცვლილება)		247		

31 დეკემბერი, 2018 წ.				
	EURO	USD	TRY	სულ
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	76 384	302 098	-	378 481
სავაჭრო მოთხოვნები	-	127 158	-	127 158
სხვა მიმდინარე აქტივები	-	20 262	-	20 262
აქტივები სულ:	76 384	449 518	-	525 902
სავაჭრო ვალდებულებები	-	132	-	132
გრძელვადიანი სესხები	75 362 417	-	-	75 362 417
ვალდებულებები სულ:	75 362 417	132	-	75 362 549
ნეტო შედეგი	(75 286 033)	449 386		(74 836 647)
Euro (10% ცვლილება)		(7 528 603)		
USD (10% ცვლილება)		44 939		
TRY (10% ცვლილება)		-		

31 დეკემბერი, 2017 წ.				
	EURO	USD	TRY	სულ
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	364	195 155	-	195 519
სავაჭრო მოთხოვნები	-	92 554	-	92 554
სხვა მიმდინარე აქტივები	13 967	40 872	-	54 839
აქტივები სულ:	14 331	328 581	-	342 912
სავაჭრო ვალდებულებები	-	2 057	-	2 057
გრძელვადიანი სესხები	57 412 466	-	-	57 412 466
ვალდებულებები სულ:	57 412 466	2 057	-	57 414 524
ნეტო შედეგი	(57 398 135)	326 524		(57 071 611)
Euro (10% ცვლილება)		(5 739 814)		
USD (10% ცვლილება)		32 652		
TRY (10% ცვლილება)		-		

3.22. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

განხორციელებული ტრანზაქციები პარტნიორთან

	2019 წელი	2018 წელი	31.12.2019	31.12.2018
	GEL	GEL	GEL	GEL
გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი პროცენტები	-	-	73 520 724	56 677 916
საპროცენტო ხარჯები	3 565 239	2 623 279	-	-

**განხორციელებული ტრანზაქციები
ძირითად მენეჯმენტთან**

	2019 წელი	2018 წელი	31.12.2019	31.12.2018
	GEL	GEL	GEL	GEL
ხელფასის ხარჯები (ადმინისტრაციული)	522 611	918 531	-	-
მივლინების ხარჯები	64 010	103 069	-	-

**ტრანზაქციები სხვა დაკავშირებულ
მხარეებთან**

	2019 წელი	2018 წელი	31.12.2019	31.12.2018
	GEL	GEL	GEL	GEL
დებიტორული დავალიანება	-	-	5 514	1 053
მიღებული ავანსები	-	-	860 891	860 891
გრძელვადიანი სესხები და გადასახდელი პროცენტები	-	-	18218997	18684501
შემოსავლები	4 674	4 012	-	-
საპროცენტო ხარჯები	879 600	813 383	-	-

მსს ფასს-ის 33-ე განყოფილების („დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“) მიხედვით, მხარეები ითვლებიან დაკავშირებულად, თუ ერთ მხარეს აქვს უნარი, გააკონტროლოს მეორე მხარე ან მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მეორე მხარის ფინანსურ და საოპერაციო გადაწყვეტილებებზე. შესაძლო დაკავშირებული მხარეების თითოეული შემთხვევის განხილვისას ყურადღება უნდა მიექცეს არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას, არამედ იმასაც, თუ როგორია მათ შორის ურთიერთობა. დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება დადონ ისეთი გარიგებები, როგორსაც არ დადებდნენ დაუკავშირებელი მხარეები და დაკავშირებულ მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ განხორციელდეს იმავე პირობებზე და თანხებზე, როგორზეც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის.

3.23. გაუთვალისწინებელი გარემოებები

კანონმდებლობა

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ამოქმედდა მოგების გადასახადის დაბეგვრის ახალი რეჟიმი - ე.წ. „ესტონური მოდელი“, რომელიც თვისებრივად

განსხვავდება მანამდე მოქმედი მოგების გადასახადით დაბეგვრის რეჟიმისაგან. ამასთან, დაბეგვრის ეს რეჟიმი არის იშვიათი, კერძოდ, საქართველო გახდა მეორე ქვეყანა ევროპაში (ესტონეთის შემდეგ), რომელმაც მოგების გადასახადით დაბეგვრის ეს მოდელი აირჩია. მოდელის თავისებურები, თვისობრივი სიახლე და საგადასახადო პრაქტიკის არარსებობა ქმნის გარკვეულ განუზღვრელობას მოგების გადასახადით დაბეგვრის საკითხში. მართალია, მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ მის მიერ განხორციელებული მიდგომა საგადასახადო საკითხების მიმართ ადეკვატურია ამ მომენტში საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო ინტერპრეტაციების მიმართ.

სასამართლო დავები

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი მონაწილეობს ერთ სასამართლო დავაში, როგორც მოსარჩლე მხარე. აღნიშნული დავა მიმდინარეობს ბათუმის სასამართლოში 2019 წლის 30 მაისიდან. დავაში მოპასუხე მხარეს წარმოადგენს შპს „ენსოლი“. სასამართლო დავა შეეხება ჯგუფსა და შპს „ენსოლის“ შორის 2017 წლის 31 მაისს გაფორმებული გენერატორის ნასყიდობის ხელშეკრულებას. ჯგუფი აცხადებს, რომ შესყიდული გენერატორი არ შეესაბამება შეთანხმებულ პირობებს და ითხოვს გადახდილი 36000 აშშ დოლარის დაბრუნებას, ყოველდღიურად დარიცხულ პირგასამტეხლოს (0.1%) და ხელშეკრულებიდან გასვლას.

3.24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული და გამოსაცემად ნებადართულია 2021 წლის 31 მარტს ჯგუფის მენეჯმენტის მიერ.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, 2021 წლის 31 მარტამდე, ადგილი ჰქონდა შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენებს:

- მოხდა ეროვნული ვალუტის გაუფასურება აშშ დოლარისა და ევროს მიმართ. კერძოდ, 2021 წლის 31 მარტის მდგომარეობით ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსი შეადგენდა:

1 USD=3.4118 ლარი; 1 EUR=4.0044 ლარი.

- 2020 წელს, მსოფლიო მასშტაბით, გავრცელდა ახალი კორონავირუსი COVID-19, რაც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მიერ 2020 წლის 11 მარტს, გამოცხადებულ იქნა პანდემიად. აღნიშნული ვითარების გამო საქართველოში 2020 წლის 21 მარტს გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა. შექმნილი სიტუაციიდან გამომდინარე, ჯგუფს შეექმნა მცირე ფინანსური სირთულეები,

თუმცა მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მის ძირითად მომხმარებლებზე არ იმოქმედებს არსებული გარემოება და ჯგუფი უწყვეტ რეჟიმში შეძლებს ფუნქციონირებას.

- 2020 წლის განმავლობაში:

- განახლდა მაღლივი 2-ის (შენობა N14) მშენებლობა, რომელიც 2019 წელში შეჩერებული იყო;

- დაიწყო ახალი აუზის მშენებლობა შენობა N 11-სა და N14-ს შორის;

- დაიწყო ახალი თევზის რესტორნის მშენებლობა;

- დასასრულს მიუახლოვდა 3-სართულიანი საქორწილო დარბაზის მშენებლობა;

- დასასრულს მიუახლოვდა 19 სართულიანი (სასტუმრო/აპარტამენტები) კორპუსის მშენებლობა (შენობა N11) და სქაი ლაუნჯ ბარი (მე-19 სართულზე);

- ამუშავდა ახალი პარკინგის ზონა.

გარდა ზემოთ აღნიშნული მოვლენებისა, საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ არ მომხდარა სხვა რაიმე სახის მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც გამოიწვევდა ფინანსური ანგარიშგების შესწორებას ან/და განმარტებით შენიშვნებში ასახვას.

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

საქმიანობის მიმოხილვა

შესავალი

შპს „დრიმლენდ ოაზისი“ (ს/კ 205205124) - შეიქმნა 2015 წლის 24 დეკემბერს შპს „სანატორიუმი სასტუმრო ოაზისი“ - ს (ს/კ 246956888) და შპს „ჰოტელ ოაზისი“ - ს (ს/კ 446951745) შპს „კომპანია საქტურკურორტი“ - სთან (ს/კ 205205124) შერწყმის შედეგად. პარტნიორები: ავსტრიული კომპანია „ალბერეტა“ (ს/კ FN329074 h) წილი 91% და საქართველოს მოქალაქე ნიკოლოზი გეგუჩაძე (პ/ნ 01019000841) წილი 9 %. საზოგადოების მმართველობის ორგანო არის პარტნიორთა კრება, ხოლო ერთპიროვნული ხელმძღვანელობა და წარმომადგენლობა ევალება კომპანიის დირექტორს.

ძირითადი ბაზრები და კონკურენტული მდგომარეობა

კომპანია ოპერირებს დეველოპერულ და სასტუმროს ინდუსტრიაში. კომპანიის საქმიანობა გულისხმობს ამ ბაზრების გადაკვეთაზე მიქს პროდუქტების განვითარებას, ერთიანი საცხოვრებელი-დასასვენებელი კომპლექსის ფარგლებში. კომპლექსის ფარგლებში ძირითადი პროდუქტებია უძრავი ქონება აპარტამენტების სახით, სასტუმროები, კაფე-რესტორნები და გასართობი ობიექტები.

გეოგრაფიული თვალსაზრისით სამიზნე ბაზრები მრავალფეროვანია, თუმცა ინტერესი დიდწილად კონცენტრირებულია კავკასიის, ამიერკავკასიის, ახლო აღმოსავლეთის, შუა აზიის, აღმოსავლეთ ევროპისა და საქართველოს ბაზრებზე.

დეველოპერული და ტურისტული ბაზრები კონკურენტულია, თუმცა როდესაც საქმე ეხება მიქს-დეველოპმენტს, კონკურენცია მკვეთრად ეცემა. მასშტაბის გათვალისწინებით კომპანიის კონკურენტული უპირატესობა მნიშვნელოვან მაჩვენებელს აღწევს.

მარეგულირებელი და მაკროეკონომიკური გარემოს გავლენა

მაკროეკონომიკურ მაჩვენებლებთან ბიზნესის რისკები პირდაპირ ბმავია, განსაკუთრებით ისეთ გარემოებებთან, როგორებიცაა საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობა (გადახდისუნარიანობის გათვალისწინებით), მთლიანი შიდა პროდუქტის ზრდის ტემპი, ვალუტის კურსი, ქვეყნის პოზიციონირება საერთაშორისო რეიტინგებში.

რეგულაციების თვალსაზრისით უფრო მართებულია საკითხის დასმა თუ რამდენად მხარდამჭერი, მასტიმულირებელი როლის მატარებელია რეგულირების არსებული ნორმები და მათი აღსრულების მექანიზმები გავრცელებულ პრაქტიკებთან ერთად. მნიშვნელოვანია რომ საგადასახადო გარემო არ ირეკლავს სეზონური ტრენდის თავისებურებებს ტურიზმის სფეროში. ასევე, სუსტად ასტიმულირებს კვების პროდუქტების ადგილწარმოებასა და მოხმარებას ინდუსტრიის შიგნით. მოცულობისგან დამოუკიდებლად შედეგიანობის მიღმაა ადგილწარმოებისა და დისტრიბუციის არხების სტაბილიზაციის კომპონენტიც. მთლიანობაში ეს სისუსტეები წარმოქმნის რისკებს ტურიზმის სექტორის ბიზნეს-პროცესებში.

ძირითადი პროდუქტები და ბიზნეს-პროცესები

კომპანიის ოპერაციების ძირითადი სფეროებია:

- დეველოპმენტი - სამიზნეს წარმოდგენს დასასვენებელი ზონების ინფრასტრუქტურების დაგეგმარება და განვითარება ფიზიკური ინფრასტრუქტურიდან სერვისების მენეჯმენტის ჩათვლით;
- განთავსება - სასტუმროს სერვისების წარმოება სტუმრის მენეჯმენტის სრული ციკლით;
- კვება და სასმელები - კვების ინფრასტრუქტურის განვითარება და მართვა დეველოპერული კონცეფციის ფარგლებში ასევე ძირითად შემადგენელს წარმოდგენს. კომპანიას კვების სრულ ციკლიანი უზრუნველყოფა აქვს საქმიანობის არეალებში;
- გართობა და სერვისები - მრავალფეროვანი გასართობი სერვისებიდან ცხოვრებისათვის აუცილებელი ყველა სხვა მომსახურების ჩათვლით (რეცხვა, ტექნიკური მომსახურება, კონსიერჟი და სხვა) კომპანია აწარმოებს ე.წ. ინჰაუზ პრინციპით. შესაბამისად მომსახურებები მხარდამჭერი ინფრასტრუქტურების შექმნისა და ექსპლოატაციის ჩათვლით სრულად არის კონცენტრირებული კომპანიის ბიზნეს-ოპერაციების დაფარვის ქვეშ.

შიდა სტრუქტურა, რომლითაც ღირებულებას ქმნის კომპანია

კომპანია მუშაობს ე.წ. agile matrix მართვის მექანიზმით და მომსახურებების წარმოებისას ფართოდება როგორც ჰორიზონტალურად, ისე ვერტიკალურად. სტრატეგიულად კომპანიის მიმდინარე, საშუალოვადიანი ვექტორი ვერტიკალურია, გარკვეული ვერტიკალური დონის მიღწევის შემდეგ გრძელვადიან პერიოდში ჰორიზონტალური გაფართოების პრიორიტეტის ამოქმედებაა დაგეგმილი.

კომპანიის ბიზნეს პროცესებს ქმნის 4 ძირითადი მიმართულება - განთავსება, კვება, დამატებითი მომსახურებები (გართობის ჩათვლით) და დეველოპერული საქმიანობა. შესაბამისია მატრიცული პროცესების კავშირებიც.

ფუნქციონალურად მატრიცა ეყრდნობა საქმიანობის სპეციფიკაციებს, რომელთაგან ძირითადია კვების წარმოება, კვების მომსახურება, ტექნიკური და საინჟინრო საქმე, დასუფთავება, ლანდშაფტის მართვა, უსაფრთხოება, ლოჯისტიკა, შესყიდვები, პერსონალის მართვა, ფინანსები.

სუბიექტის განვითარების გეგმები

განვითარების გეგმები ძირითად კატეგორიებში შეიძლება დავაჯგუფოთ:

- ფიზიკური ინფრასტრუქტურის განვითარება

აღნიშნულის ფარგლებში მოვიაზრებთ, როგორც სამშენებლო ოპერაციების სრულად ამოწურვას, ისე არსებული ინფრასტრუქტურის გეგმიურ განახლებას; ასევე, მიმდებარე ინფრასტრუქტურისა და საკომუნიკაციო არხების განვითარებას.

- ვირტუალური ინფრასტრუქტურების მშენებლობა

ვირტუალური ინფრასტრუქტურა განკუთვნილია მართვის სისტემების ოპტიმიზაციისათვის და მოიცავს ისეთ კომპონენტებს, როგორებიცაა: ERP, Web, BMS, IoT. ყველა აღნიშნული კომპონენტი მიმდინარე პროცესია.

- საკადრო პოლიტიკის გრძელვადიანი მართვა

საკადრო პოლიტიკა კომპანიის გრძელვადიანი მიზნების ჭრილშია დაგეგმარებული, შესაბამისად გულისხმობს ფუნდამენტური კომპონენტების გაუმჯობესების მხარდაჭერას, რომელიც გამოიხატება კარიერის დაგეგმვის სტრატეგიაში; სახელდობრ, პარტნიორობა საუნივერსიტეტო და პროფესიულ საგანმანათლებლო დაწესებულებებთან, დუალური სწავლების პროგრამებში გეგმიური ჩართულობა, სასწავლო გრაფიკებზე მორგებული სამუშაო ცვლების შედგენა, ქოვორქინგის ეკოსისტემის განვითარება და მასში სტუდენტებისა და კურსდამთავრებულების შეღწევის უზრუნველყოფა.

- გლობალური ინოვაციების იმპორტი

კომპანიის ინტერესებს წარმოადგენს გლობალური ინოვაციების ადგილობრივ ბაზართან თავსებადობის პერმანენტული მოკვლევა იმპორტისა და ადგილობრივ გარემოსთან ადაპტირება-დანერგვის მიზნით. ეს უკავშირდება მოწყობილობებს IoT, მართვის სისტემებს, სამშენებლო მასალებსა და ტექნოლოგიებს, ასევე ბიზნეს მოდელებს.

- სერვის პლუს ფართოდ დანერგვა და სტანდარტიზაცია

ფიზიკური და ვირტუალური ინფრასტრუქტურის ცვლილების პარალელურად მომსახურების სტანდარტიზაცია და მათ შესაბამისად პერსონალის უნარ-ჩვეებისა და კომპეტენციების ზრდის მხარდაჭერა.

- განსხვავებული მიქს დეველოპერული კონცეფციების შექმნა და დანერგვა ალტერნატიულ გეოგრაფიულ ზონებში

კომპანიის ინტერესების ფარგლებშია რა ინოვაციურობა დეველოპერული კონცეფციების ფარგლებში, მიზნის ერთერთი ცენტრალური ამოცანაა მრავალფუნქციური ზონების განვითარების მოდელირება ალტერნატიული მეთოდებით და მათი დანერგვა ქვეყნის სხვადასხვა ტერიტორიაზე.

ინფორმაცია სუბიექტის ფილიალების საქმიანობის შესახებ

კომპანიას ფილიალები არ გააჩნია და დაქვემდებარებული ბიზნეს პროცესების მართვას მონოცენტრული სქემით ახორციელებს.

კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

კომპანია პერმანენტულად აწარმოებს როგორც სამომხმარებლო ბაზრებისა და კონკურენტების კვლევას სხვადასხვა ჭრილში, ასევე, ინდუსტრიის საერთაშორისო ტრენდების შესახებ კვლევითი ინფორმაციის ინტენსიური მომხმარებელია, რომელსაც იყენებს მეორადი, ადგილობრივ საჭიროებებსა და მიზნებზე ორიენტირებული კვლევებისა და პროექტირებისათვის როგორც წყაროს.

აუცილებელი ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

კომპანიამ 2015-2018 წლებში რამდენიმე მნიშვნელოვანი პროექტი განახორციელა, რომლებიც სხვადასხვა სიმძლავრით პერმანენტულად ემშენებოდა ექსპლოატაციაში. სამუშაოები განხორციელდა როგორც მშენებლობის, ასევე სასტუმროს მართვისა და სერვისების გაუმჯობესების მიზნით.

- 2015 წლიდან დაიწყო და განხორციელდა სანაპიროს დაცვის მიზნით ნაპიდამცავი ჯგუხირის მშენებლობა. შედეგად, დაახლოებით 1 კილომეტრიან ზოლზე ეკონომიკური ზონების ხარჯზე ზღვის სანაპიროს გაფართოება შეჩერდა;
- 2015 წელს დასრულდა სასტუმროს ორი ახალი კორპუსის მშენებლობა და 2016 წლისათვის სრულად შევიდა ექსპლოატაციაში;
- 2016 წელს აშენდა და ექსპლოატაციაში გაეშვა 9 საცხოვრებელი და დასასვენებელი ბლოკი (სულ 220 აპარტამენტი) ე.წ. გასაღებით ჩაბარების კონდიციაში;
- 2016 წელს აშენდა მინი ფეხბურთისა და ჩონგბურთის სპორტული კომპლექსები; ასევე გაკეთდა ფრენბურთის ქვიშის მოედანი;
- აშენდა და კეთილმოეწყო 12 ჰექტარი, კომპლექსი გამწვანდა მაღალი ინტენსივობით, სულ 4 ჰექტარი მწვანე საფარი და ათასობით ხე-მცენარე დაირგო;
- 2016 წელს განახლდა სახანძრო სისტემა მთელ კომპლექსში, ასევე მაღალსიჩქარიანი ინტერნეტი, ტელევიზია და სამეთვალყურეო სისტემა უსაფრთხოების გაძლიერებული დაცვის მიზნით;
- 2017 წელს აშენდა ოთხსეზონიანი აკვაპარკი, სხვადასხვა ტემპერატურული აუზებით, დასვენებისა და სპის ინფრასტრუქტურით;
- 2016 წელს აშენდა და 2017 წელს ექსპლოატაციაში გაეშვა მრავალფუნქციური გასართობი კომპლექსი, კინოთეატრებით, ბავშვთა ბაგა-ბაღით, ბოულინგისა და ბილიარდის კლუბებით, ლიტერატურული და ბიზნეს კაფეებით და სხვა.
- 2017 წელს კომპლექსმა European Property Awards-ისგან უძრავი ქონების საერთაშორისო ჯილდო მიიღო ერთდროულად სამ ნომინაციაში, როგორც საუკეთესო დასასვენებელმა და მრავალფუნქციურმა კომპლექსმა;
- 2017 წელს დაიწყო და 2018 წელს შავი კარკასის დონემდე დასრულდა სასტუმროს/აპარტოტელის 20 სართულიანი N 11 და აპარტოტელის 4 სართულიანი N 10 ბლოკი;
- 2018 წელს გაკეთდა კულტურული ზონა სანაპიროზე და რამდენიმე სკვერი;
- გაკეთდა საბავშვო ზონა და ბაღი;
- გაკეთდა ახალი პარკინგის ზონა ყოფილ N4 ჩაის ფაბრიკის ტერიტორიაზე.
- კომპანიამ სერვისის გაუმჯობესების მიზნით დაიწყო ასევე ახალი ინოვაციური ტექნოლოგიების დანერგვა, რომელიც განხორციელდა 2019 წელში ნაწილობრივ.
- 2019 წელს აქტიურად მიმდინარეობდა 20 სართულიანი (შენობა N 11) აპარტამენტების და სასტუმროს მშენებლობა, რომელშიც ასევე განთავსებულია კომერციული ფართები და ლაუნჯ ბარი.
- მიმდინარეობდა 4 სართულიანი სახლი N 10-ის მშენებლობა, სადაც განთავსებულია გასაყიდი აპარტამენტები;
- მიმდინარეობდა ახალი 3 სართულიანი საქორწილო დარბაზის მშენებლობა;
- დასრულდა და ექსპლოატაციაში გაეშვა ახალი საბავშვო ზონა და ბაღი;
- ასევე მიმდინარეობდა ჩაის ფაბრიკის ტერიტორიის კეთილმოწყობა.

ბიზნესი თანმიმდევრულია ბიზნეს იდეების რეალიზაციის გეგმების გარდასახვაში და აგრძელებს დინამიურ განვითარებას, როგორც ინფრასტრუქტურის შექმნის, ასევე სერვისების განვითარებით.

ახალი კორონავირუსის (COVID-19) გავლენა კომპანიაზე

იმის გათვალისწინებით, რომ ახალი კორონავირუსის (COVID-19) გავრცელება საქართველოში დაიწყო 2020 წლის პირველი კვარტლიდან, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მას კომპანიაზე და მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე გავლენა არ ჰქონია.

2020 წლის პირველი კვარტლიდან, ახალი კორონავირუსის გავრცელებასთან დაკავშირებით, საქართველოს მთავრობის მიერ დაწესებულმა შეზღუდვებმა, ასევე, მთელ მსოფლიოში პანდემიურმა გარემომ, ბუნებრივია გარკვეული გავლენა იქონია კომპანიის საქმიანობაზე და მის ფინანსურ მდგომარეობაზე 2020 წელს და 2021 წლის დასაწყისში. შემცირდა გაყიდვები, როგორც სასტუმროს კუთხით, ასევე მშენებლობის კუთხით. კომპანიამ მოახდინა კადრების შემცირება და ოპტიმიზაცია. თუმცა, სამომავლო პროგნოზი არის პოზიტიური, კომპანია არ ელოდება არსებით რისკებს და ჩვეულ რეჟიმში აგრძელებს ყველა მიმდინარე პროექტს.

დირექტორი:

ნიკოლოზ გეგუჩაძე

