

შპს „წინანდლის მამულები“
2020 წლის ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

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



შპს "KPMG Georgia"

ჯი ემ თი პლაზა

მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4

თბილისი, საქართველო 0105

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „წინანდლის მამულების“ მესაკუთრეებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „წინანდლის მამულების“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას მითითებული თარიღისთვის დასრულებული წლისთვის, და მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებსა და სხვა ახსნა-განმარტებითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის მისი ფინანსური საკმეოების შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

დასკვნის საფუძველი

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

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. მმართველობითი ანგარიში ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება წინამდებარე აუდიტორთა დასკვნის გაცემის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი დასკვნა, ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს და ჩვენ არ გავცემთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ.

ჩვენი პასუხისმგებლობა, ჩვენ მიერ ჩატარებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, მოიცავს ზემოთ ხსენებული მმართველობითი ანგარიშის გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განსაზღვრას, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიში არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში მიღებულ ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

მას შემდეგ, რაც ჩვენ გავცნობით მმართველობით ანგარიშს, ჩვენ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით ვასკვნით, სხვა ინფორმაცია:

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

ხელმძღვანელობის და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არასაკმარისი იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

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

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

ნათია თევზაძე

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

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არასაკმარისი იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

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

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

ნათია თევზაძე

ნათია

შპს „KPMG Georgia“
თბილისი, საქართველო
22 ივლისი, 2021 წელი

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7	84,781,022	86,807,940
არამატერიალური აქტივები		435,529	528,287
აქტივები გამოყენების უფლებით		366,303	488,361
ავანსები მშენებლობისთვის		561,848	155,247
სულ გრძელვადიანი აქტივები		86,144,702	87,979,835
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები		819,642	847,050
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	503,633	281,364
საგადასახადო აქტივი	9	949,151	302,787
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	10	421,526	1,035,716
სულ მიმდინარე აქტივები		2,693,952	2,466,917
სულ აქტივები		88,838,654	90,446,752
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	11		
საწესდებო კაპიტალი		88,524,876	80,935,295
დამატებით გადახდილი კაპიტალი / წინასწარ გადახდილი კაპიტალის რეზერვი		2,060,863	1,168,333
გადაფასების რეზერვი		1,190,206	980,381
დაგროვილი ზარალი		(45,151,501)	(29,432,154)
სულ კაპიტალი		46,624,444	53,651,855
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	30,569,387	26,906,095
საიჯარო ვალდებულება		408,856	501,048
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	1,010,684	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		31,988,927	27,407,143
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	5,370,884	2,254,310
საიჯარო ვალდებულება		30,959	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	4,823,440	7,133,444
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		10,225,283	9,387,754
სულ ვალდებულებები		42,214,210	36,794,897
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		88,838,654	90,446,752

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 38 გვერდებზე.

შპს „წინანდლის მამულები“
2020 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2020	2019
შემოსავალი	5	5,735,225	10,004,176
სასტუმროს ოპერირების ხარჯები	6	(4,642,072)	(7,681,633)
ხელფასები და სხვა თანამშრომელთა სარგებელი		(3,210,091)	(4,330,650)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(6,634,803)	(6,455,681)
სხვა შემოსავალი		910,279	269,787
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები		(7,841,462)	(8,194,001)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოდიფიკაციით მიღებული მოგება		326,254	-
საპროცენტო ხარჯი	13	(3,342,629)	(4,177,219)
უცხოური გაცვლითი კურსის წმინდა ზარალი		(4,861,510)	(2,606,022)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(7,877,885)	(6,783,241)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(15,719,347)	(14,977,242)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
ზარალი წლის განმავლობაში		(15,719,347)	(14,977,242)
სხვა სრული შემოსავალი			
<i>ერთეულები, რომლებიც არასოდეს არ იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში</i>			
მიწის გადაფასება		209,825	826,767
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		209,825	826,767
ზარალი და სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(15,509,522)	(14,150,475)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 22 ივლისს და მისი სახელით ხელმოწერილია:

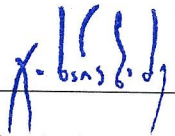
გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10-38 გვერდებზე.

შპს „წინანდლის მამულები“
2020 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2020	2019
შემოსავალი	5	5,735,225	10,004,176
სასტუმროს ოპერირების ხარჯები	6	(4,642,072)	(7,681,633)
ხელფასები და სხვა თანამშრომელთა სარგებელი		(3,210,091)	(4,330,650)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(6,634,803)	(6,455,681)
სხვა შემოსავალი		910,279	269,787
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები		(7,841,462)	(8,194,001)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოდიფიკაციით მიღებული მოგება		326,254	-
საპროცენტო ხარჯი	13	(3,342,629)	(4,177,219)
უცხოური გაცვლითი კურსის წმინდა ზარალი		(4,861,510)	(2,606,022)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(7,877,885)	(6,783,241)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(15,719,347)	(14,977,242)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
ზარალი წლის განმავლობაში		(15,719,347)	(14,977,242)
სხვა სრული შემოსავალი			
<i>ერთეულები, რომლებიც არასოდეს არ იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში მიწის გადაფასება</i>			
		209,825	826,767
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		209,825	826,767
ზარალი და სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(15,509,522)	(14,150,475)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 22 ივლისს და მისი სახელით ხელმოწერილია:



გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10-38 გვერდებზე.

შპს „წინანდლის მამულები“
2020 წლის კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

ლარი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი/ წინასწარ გადახდილი				
	საწესდებო კაპიტალი	კაპიტალის რეზერვი	დაგროვილი ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	71,614,319	1,168,333	(14,454,912)	153,614	58,481,354
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში					
ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(14,977,242)	-	(14,977,242)
მიწის გადაფასება	-	-	-	826,767	826,767
ოპერაციები მესაკუთრებთან					
მესაკუთრეების შენატანი (შენიშვნა 11(a))	9,320,976	-	-	-	9,320,976
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	80,935,295	1,168,333	(29,432,154)	980,381	53,651,855
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	80,935,295	1,168,333	(29,432,154)	980,381	53,651,855
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში					
ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(15,719,347)	-	(15,719,347)
მიწის გადაფასება	-	-	-	209,825	209,825
ოპერაციები მესაკუთრებთან					
მესაკუთრეების შენატანი (შენიშვნა 11(a))	7,589,581	892,530	-	-	8,482,111
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	88,524,876	2,060,863	(45,151,501)	1,190,206	46,624,444

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10-38 გვერდებზე.

ლარი	შენიშვნა	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		(15,719,347)	(14,977,242)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		6,634,803	6,455,681
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების			
მოდიფიკაციით მიღებული მოგება		(326,254)	-
საპროცენტო ხარჯები		3,342,629	4,177,219
უცხოური გაცვლითი კურსის ზარალი		4,861,510	2,606,022
		(1,206,659)	(1,738,320)
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		27,408	(223,122)
შეზღუდულ ფულად სახსრებში		-	265,000
საგადასახადო აქტივებში		(646,364)	2,465,350
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(201,143)	44,200
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		378,184	(486,733)
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა		(1,648,574)	326,375
ფულადი სახსრები პროცენტის და საკომისიოს			
გადახდამდე		(1,648,574)	326,375
გადახდილი პროცენტი	13	(524,247)	(3,960,916)
გადახდილი საკომისიო		-	(20,894)
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული			
წმინდა ფულადი სახსრები		(2,172,821)	(3,655,435)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო			
საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(6,957,225)	(6,576,447)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(3,904)	(120,539)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების			
გაყიდვიდან		-	896,900
საინვესტიციო საქმიანობებში გამოყენებული			
წმინდა ფულადი სახსრები		(6,961,129)	(5,800,086)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობებიდან			
სესხების დაფარვა	13	-	(7,748,645)
საიჯარო ვალდებულების დაფარვა	13	-	(664)
შემოსულობები სესხებიდან	13	-	2,210,975
მესაკუთრეების შენატანები	11	8,482,111	9,320,976
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური			
საქმიანობებიდან		8,482,111	3,782,642
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების			
წმინდა ზრდა		(651,839)	(5,672,879)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები			
1 იანვარს		1,035,716	6,721,879
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად			
სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		37,649	(13,284)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები			
31 დეკემბერს	10	421,526	1,035,716

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების ნაწილს წარმოადგენენ და განთავსებულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10-38 გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი იყენებენ განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა ბიზნეს გარემოში.

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

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „წინანდლის მამულები“ (შემდგომში, „კომპანია“) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას “მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის” შესაბამისად და კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204557372. კომპანია დარეგისტრირდა სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ 2008 წლის 27 ივნისს და ის მდებარეობს საქართველოში.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე N37-ში, თბილისი საქართველო.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საქართველოში, წინანდლის რეგიონში “Radisson Collection Hotel, Tsinandali Estate Georgia”-ს (შემდგომში, “სასტუმრო”) მართვა და რეგიონში ტურიზმის განვითარება. სასტუმრომ ფუნქციონირება 2018 წლის ბოლო მეოთხედში დაიწყო. სასტუმრო მუშაობს “Radisson Collection” ბრენდის ფარგლებში და 2020 წლის 20 მარტამდე მას მართავდა “Radisson Hotels ApS Denmark” საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების საფუძველზე (IMA). მას შემდეგ, რაც კომპანიამ და “Radisson Hotels APS Denmark”-მა დადეს საერთაშორისო სალიცენზიო შეთანხმება (ILA), რომლითაც შეწყდა IMA, უკვე 2020 წლის მარტიდან სასტუმროს მართავს კომპანიის მენეჯმენტი, “Radisson Collection” ბრენდის ქვეშ.

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საკუთრების სტრუქტურა არის შემდეგი:

მესაკუთრეები	საკუთრების სტრუქტურა, %	
	2020	2019
შპს „წინანდლის სავანე“	66.57%	66.57%
სს „საპარტიონო ფონდი“	33.43%	33.43%
	100%	100%

2020 წელს კომპანიის შუალედური მშობლის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას ჰყავს ახალი ბენეფიციარი აქციონერი იერკინ ტატიშევი, კომპანიის მფლობელობის ირიბი უმცირესობით (36.3%). კომპანიის საბოლოო მშობელი რჩება Silk Road Group Holding (Malta) Limited - სუბიექტი, რომელსაც აკონტროლებს ფიზიკური პირი გიორგი რამიშვილი. ოპერაციები დაკავშირებული მხარეებთან წარმოდგენილია მე-17 შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს-ები) სრულ შესაბამისობაში.

(b) უწყვეტი ფუნქციონირება

მიუხედავად COVID-19-ის სიტუაციისა, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით, რომელსაც კომპანიის ხელმძღვანელობა შესაფერისად მიიჩნევს შემდეგი მიზეზების გამო.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზები აკეთებს დაშვებას, რომ სასტუმროს ოპერაციები უკვე განახლდა და მოსალოდნელია, რომ გაიზარდოს ეტაპობრივად და რომ 2021 წლის ივლისში კომპანიის მოლაპარაკებები სს „თიბისი ბანკთან“ ძირითადი ბანკისა და პროცენტის გადახდების გადავადებაზე მიმდინარე საკრედიტო ხაზების ფარგლებში საბოლოო ეტაპზე იმყოფება (იხილეთ შენიშვნა 22). ამასთან, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ბანკთან შემდგომი მოლაპარაკება სესხის გადასახადის გადავადების შესახებ. აღნიშნული პროგნოზები ასევე ითვალისწინებს, რომ ნაკლებად სავარაუდო მოვლენათა უარყოფითი განვითარების შემთხვევაში, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანია, შპს „SRG Real Estate“ კომპანიას და მასთან დაკავშირებულ მხარეებს, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებითი ფინანსური მხარდაჭერით უზრუნველყოფს. შპს „SRG Real Estate“-მა გამოთქვა განზრახვა, რომ პროგნოზებით გათვალისწინებული პერიოდისთვის გააგრძელოს მსგავსი ფულადი სახსრების უზრუნველყოფა, კომპანიის საჭიროებისამებრ. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელსაც ფინანსური მხარდაჭერისთვის ჯგუფის სხვა საწარმოების იმედი აქვს, დირექტორები აცნობიერებენ, რომ შეუძლებელია იყვნენ დარწმუნებულნი იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის, მათ არ აქვთ მიზეზი იფიქრონ, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა არ გაგრძელდება. გარდა ამისა, აქციონერები გამოხატავენ მათ მიმდინარე მხარდაჭერას კომპანიის მიმართ, მათი სააქციო კაპიტალის რეგულარული ზრდის გზით, იხილეთ შენიშვნა 11.

ამ და სხვა დაშვებების მიხედვით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, რომ დააკმაყოფილოს მისი ვალდებულებები მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში და შესაბამისად მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის საფუძველზე. ხელმძღვანელობას ასევე სჯერა, რომ არ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა უწყვეტი ფუნქციონირების დაშვებასთან დაკავშირებით.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც ასევე კომპანიის სამუშაო ვალუტას წარმოადგენს და ვალუტას რომელშიც წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება არის წარმოდგენილი. ყველა ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია ლარში, გარდა სხვაგვარად მითითებულისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

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

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

სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაში კრიტიკული მსჯელობების შესახებ ინფორმაცია, რომელსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განხილულია შემდეგ შენიშვნაში:

- შენიშვნა 2(b) – უწყვეტი ფუნქციონირების შეფასება: არსებობს თუ არა არსებითი გაურკვევლობები, რამაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვი გააჩინოს ორგანიზაციის უნარზე უწყვეტად გააგრძელოს საქმიანობა; და
- შენიშვნა 20(e) – ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები.

ხელმძღვანელობის აზრით, არ არსებობს ისეთი დაშვებები და შეფასების გაურკვევლობები, რომლებიც წარმოადგენს, შემდეგ ფინანსურ წელიწადში არსებითი კორექტირების რისკს.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და ინფორმაცია საჭიროებს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, როგორც ფინანსური, ისე - არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის. სამართლიანი ღირებულებების განსაზღვრა განხორციელდა შეფასებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის.

სამართლიანი ღირებულებები დაჯგუფებულია სხვადასხვა დონეების მიხედვით, სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში იმ მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც გამოყენებულია შეფასების მეთოდოლოგიაში შემდეგი სახით:

- *დონე 1:* კოტირებული საბაზრო ფასი (დაუკორექტირებელი) აქტიურ ბაზარზე მსგავსი აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.
- *დონე 2:* შემავალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც შესულია პირველ დონეში და რომლებიც ხელმისაწვდომია აქტივისა და ვალდებულებებისთვის, როგორც პირდაპირ (მაგ. ფასები), ასევე ირიბად (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- *დონე 3:* მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

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

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 7(a) – მიწის გადაფასება;
- შენიშვნა 15(a) – ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი

ლარი	2020	2019
შემოსავალი საკვებ-სასმელის გაყიდვიდან	3,350,517	4,791,482
შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან	1,900,934	4,917,108
სხვა შემოსავალი	483,774	295,586
	5,735,225	10,004,176

6. სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2020	2019
მარაგების თვითღირებულება	1,375,859	1,959,429
კომუნალურები	682,024	861,540
კონტრაქტორებზე გადასახდელი მომსახურების საფასური	578,298	1,153,300
მარაგები	516,864	648,248
რემონტი და ტექნიკური მხარდაჭერა	331,441	442,873
მარკეტინგი	221,302	622,544
პროფესიული საფასური	191,723	153,196
დაზღვევა	179,572	154,472
როიალტის საფასური	64,386	-
სასტუმროს მართვის საფასური	51,914	352,714
გადასახადები. მოგების გადასახადის გარდა	17,164	901,692
ბანკის საკომისიო	14,280	104,745
სხვა	417,245	326,880
	4,642,072	7,681,633

7. ძირითადი საშუალებები

ლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	დაუსრულებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება/ გადაფასებული ღირებულება					
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	390,805	66,291,852	22,178,319	1,222,580	90,083,556
გადაფასება	826,767	-	-	-	826,767
შესყიდვები	-	3,138,512	636,293	-	3,774,805
გადაცემები	-	735,686	486,894	(1,222,580)	-
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	1,217,572	70,166,050	23,301,506	-	94,685,128
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	1,217,572	70,166,050	23,301,506	-	94,685,128
გადაფასება	209,825	-	-	-	209,825
შესყიდვები	-	-	339,418	5,240,271	5,579,689
გასვლები და ჩამოწერები	-	(1,223,385)	(123,550)	-	(1,346,935)
გადაცემები	-	4,415,179	-	(4,415,179)	-
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	1,427,397	73,357,844	23,517,374	825,092	99,127,707
დაგროვილი ცვეთა					
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	-	(308,276)	(1,220,038)	-	(1,528,314)
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	(2,092,701)	(4,256,173)	-	(6,348,874)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	-	(2,400,977)	(5,476,211)	-	(7,877,188)
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	-	(2,400,977)	(5,476,211)	-	(7,877,188)
ცვეთა წლის განმავლობაში	-	(2,134,867)	(4,392,409)	-	(6,527,276)
გასვლები და ჩამოწერები	-	57,779	-	-	57,779
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(4,478,065)	(9,868,620)	-	(14,346,685)
საბალანსო ღირებულებები					
2019 წლის 1 იანვარს	390,805	65,983,576	20,958,281	1,222,580	88,555,242
2019 წლის 31 დეკემბერს	1,217,572	67,765,073	17,825,295	-	86,807,940
2020 წლის 31 დეკემბერს	1,427,397	68,879,779	63,489,224	825,092	84,781,022

სასტუმროს ისტორიული ღირებულება განისაზღვრა ძირითადი საშუალებების მშენებლობისა და შესყიდვის ღირებულებით და ასევე ყველა დაკავშირებული ხარჯით, რომელიც პირდაპირ არის მიკუთვნებადი აქტივების დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოყვანაზე.

2020 წლის ივლისში სასტუმროს შენობის ნაწილი ხანძრის შედეგად დაზიანდა. 2020 წელს 1,209,835 ლარის ზარალი, რომელიც გასვლების ნაწილს შეადგენს, ძირითადად ანაზღაურდა სადაზღვევო კომპანიის მიერ. კომპანიის მიერ სრულად განახლდა დაზიანებული შენობა და შესყიდვებში აღიარებულ იქნა 1,284,782 ლარი.

(a) მიწის გადაფასება

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, მიწის სამართლიანი ღირებულება დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ განისაზღვრა, მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი, მსგავსი ქონების გამოცხადებული მოთხოვნის ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები, რომლებიც ქონების მახასიათებლების სხვაობებს უკავშირდება, არის ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და გაყიდვის პირობები. თითოეულ მნიშვნელოვან არადაკვირვებად მონაცემზე მიკუთვნებადი კორექტირებები 5%-სა და 15%-ს შორის მერყეობს. შეფასებაში გამოყენებული კორექტირებული საბაზრო ფასების 5%-იანი ცვლილება 71 ათასი ლარით შეცვლიდა სამართლიანი ღირებულების შეფასებას (2019 წლის 31 დეკემბერი: 61 ათასი ლარი).

მიწის სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეში არის კლასიფიცირებული, შეფასების მეთოდში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი კორექტირებების გამო.

(b) უზრუნველყოფა

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში, როგორც პირველხარისხოვანი უზრუნველყოფა (იხილეთ შენიშვნა 13) და სს „საპარტნიორო ფონდის“ მიმართ, როგორც მეორეხარისხოვანი უზრუნველყოფა.

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
წინასწარი გადახდები მიმდინარე აქტივებისთვის	199,717	66,112
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვის შედეგად	171,523	150,396
სხვა	132,393	64,856
	503,633	281,364

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია შენიშვნაში 15.

9. საგადასახადო აქტივები

ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
საგადასახადო აქტივი	949,151	302,787
	949,151	302,787

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები სხვადასხვა საგადასახადებისთვის იქნა ურთიერთგაქვითული და წარმოდგენილია, 949,151 ლარის და 302,787 ლარის ოდენობით საგადასახადო აქტივის სახით, შესაბამისად.

2020 წელს, სასტუმროს ინდუსტრიაში საქართველოს მთავრობის მიერ გაწეული დახმარების ღონისძიებების შემდეგ (იხ. შენიშვნა 18), კომპანია გათავისუფლდა 2020 და 2019 წლებს მიკუთვნებული ქონების გადასახადისგან. შედეგად, 2019 წელს დარიცხული 827 ათასი ლარის

ქონების გადასახადი 2020 წლის სხვა შემოსავლებში აისახა. გარდა ამისა, 2020 წელს მიკუთვნებული ქონების გადასახადის ხარჯი 797 ათასი ლარის ოდენობით, წარმოდგენილია სახელმწიფო გრანტის შემოსავალთან გაქვითვით (იხ. შენიშვნა 20 (k)).

10. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ფულადი სახსრები სალაროში	11,143	13,885
ნაშთები ბანკში	410,383	1,021,831
	421,526	1,035,716

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია შენიშვნაში 15.

11. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და კომპანიის კრებებზე უფლებამოსილნი არიან ხმების რაოდენობაზე, რომელიც შეესაბამება კომპანიაში წილის პროცენტს.

ლარი	2020	2019
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	80,935,295	71,614,319
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	7,589,581	9,320,976
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	88,524,876	80,935,295

2020 წლის განმავლობაში, მესაკუთრეების - შპს „წინანდლის სავანეს“ და სს „საპარტნიორო ფონდის“, გადაწყვეტილებების მიხედვით: კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 7,589,581 ლარით, რაც სრულად იქნა დაფარული ფულადი სახსრებით (2019: 9,320,976 ლარი, ასევე სრულად დაფარული ფულადი სახსრებით). 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას არ ჰქონდა დაუფარავი კაპიტალი (2019 წლის 31 დეკემბერი: 503,087 დოლარი).

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, შპს „წინანდლის სავანეს“ მიერ ფლობილი კომპანიის კაპიტალი იქნა დაგირავებული სს „საპარტნიორო ფონდის“ სასარგებლოდ, 2016 წლის 2 სექტემბრით დათარიღებული, სს „საპარტნიორო ფონდის“, შპს „წინანდლის სავანესა“ და შპს „წინანდლის მამულებს“ შორის დადებული „პარტნიორთა შეთანხმების“ საფუძველზე, რომელსაც მოჰყვა 2016 წლის დეკემბერში დადებული გირაოს ხელშეკრულება.

(b) დამატებით გადახდილი კაპიტალი/ წინასწარ გადახდილი კაპიტალის რეზერვი

კომპანიის მესაკუთრეების მიერ ფულადი სახსრების შენატანები კომპანიის კაპიტალში, კაპიტალის ზრდის შესახებ მესაკუთრეების შესაბამისი გადაწყვეტილებების გარეშე, კლასიფიცირდება როგორც დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასწარ გადახდილი კაპიტალის რეზერვი.

2020 წლის განმავლობაში შპს „წინანდლის სავანეს“ კომპანიის კაპიტალში შეიტანა 892,530 ლარის ფულადი შენატანი, ხოლო მფლობელების შესაბამისი დადგენილებები მომდევნო წელს, 2021 წლის ივნისში შეიქმნა. 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასწარ გადახდილი კაპიტალის რეზერვი შეადგენდა 2,060,863 ლარს (2019 წლის 31 დეკემბერი: 1,168,333 ლარი) და სრულად დაიფარა ფულადი სახსრებით.

(c) გადაფასების რეზერვი

გადაფასების რეზერვი მიწის გადაფასებას უკავშირდება. გადაფასების ნამეტი მიწისთვის მოიცავს ქონების კუმულაციურ დადებით გადაფასებულ ღირებულებას, მანამ სანამ აქტივების აღიარება არ იქნება შეწყვეტილი ან გაუფასურებული.

(d) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, როგორც ეს აღრიცხულია კომპანიის ფასს-ის შესაბამისად მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

12. კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, თუმცა ხელმძღვანელობა ცდილობს, შეინარჩუნოს საკმარისი კაპიტალის ბაზა კომპანიის საოპერაციო და სტრატეგიული მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად და ასევე ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით.

კომპანიაზე არ ვრცელდება კომპანიის გარედან დაწესებული კაპიტალის რაიმე მოთხოვნები.

13. სესხები და კრედიტები

წინამდებარე შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტური სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით. კომპანიაზე საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტის და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 15.

ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
მიმდინარე ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	5,370,884	1,840,731
სესხი იურიდიული პირისგან უზრუნველყოფის გარეშე	-	413,579
	5,370,884	2,254,310
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	29,218,277	26,118,196
სესხი დაკავშირებული მხარისგან უზრუნველყოფის გარეშე	844,555	787,899
სესხი იურიდიული პირისგან უზრუნველყოფის გარეშე	506,555	-
	30,569,387	26,906,095
	35,940,271	29,160,405

(a) სესხის დაფარვის ვადები და გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადები და პირობები არის შემდეგი:

ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ნომინალური დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2020		31 დეკემბერი 2019	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველ- ყოფილი საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9% + LIBOR	2028	34,589,161	34,589,161	27,958,927	27,958,927
სესხი დაკავშირებული მხარისგან							
უზრუნველ- ყოფის გარეშე	ლარი	11.3%	2022	844,555	844,555	787,899	787,899
სესხი იურიდიული პირისგან							
უზრუნველ- ყოფის გარეშე	აშშ დოლარი	15%	2022	506,555	506,555	413,579	413,579
სულ სესხები და კრედიტები				35,940,271	35,940,271	29,160,405	29,160,405

2020 წელს COVID-19 პანდემიის გამო (იხ. შენიშვნა 18), კომპანია სესხების დაფარვის ახალ პირობებზე შეუთანხმდა სს „თიბისი ბანკს“. განახლებული ხელშეკრულების პირობებში გათვალისწინებული იყო ძირისა და პროცენტის დაფარვის საშუალებათა პერიოდი 2020 წლის მარტიდან 2021 წლის იანვრამდე. პირობების შეცვლამ არსებითი გავლენა არ იქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები გადასახდელია სს „თიბისი ბანკის“ მიმართ და უზრუნველყოფილია კომპანიის ძირითადი საშუალებებით (იხილეთ შენიშვნა 7(b)), შპს „წინანდლის სავანეს“ სააქციო კაპიტალით (იხილეთ შენიშვნა 11) და კომპანიის დაკავშირებული მხარეების კონკრეტული ფულადი სახსრების და მოთხოვნების ნაშთებით.

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები ექვემდებარება ფინანსურ და არაფინანსურ კოვენანტებს, საიდანაც ზოგიერთი იქნა დარღვეული 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის. 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის ბანკმა განაცხადა უარი დარღვევაზე.

(b) ვალდებულებების მოძრაობის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან შეჯერება

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	29,160,405	501,048	29,661,453
შემოსულობები სესხებიდან	-	-	-
სესხების დაფარვა	-	-	-
საიჯარო გადახდები	-	-	-
გადახდილი პროცენტი	(511,747)	(12,500)	(524,247)
სულ ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან	(511,747)	(12,500)	(524,247)
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	4,024,595	-	4,024,595

სხვა ცვლილებები

საიჯარო მოდიფიკაციები	-	(111,193)	(111,193)
საპროცენტო ხარჯი	3,267,018	62,460	3,329,478
სულ სხვა ცვლილებები	3,267,018	(48,733)	3,218,285
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის	35,940,271	439,815	36,380,086

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	32,186,729	501,712	32,688,441
შემოსულობები სესხებიდან	2,210,975	-	2,210,975
სესხების დაფარვა	(7,748,645)	-	(7,748,645)
საიჯარო გადახდები	-	(664)	(664)
გადახდილი პროცენტი	(3,886,580)	(74,336)	(3,960,916)
სულ ცვლილებები ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან	22,762,479	426,712	23,189,191
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	2,315,937	-	2,315,937

სხვა ცვლილებები

საპროცენტო ხარჯი	4,081,989	74,336	4,156,325
სულ სხვა ცვლილებები	4,081,989	74,336	4,156,325
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის	29,160,405	501,048	29,661,453

14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის	3,410,817	6,099,005
სხვა ვალდებულებები	1,412,623	1,034,439
	4,823,440	7,133,444
 გრძელვადიანი ვალდებულებები		
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის	1,010,684	-
	1,010,684	-
	5,834,124	7,133,444

კომპანიის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი წარმოდგენილია შენიშვნაში 15.

15. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვიდან, ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის სტანდარტული ოპერაციის ფარგლებში, შეფასების თარიღისთვის. თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც შესრულებადი აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულების გადაცემისას.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიიღება აქტივების გაყიდვიდან ან გადაიხდება ვალდებულებების გადაცემით შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეთა შორის სტანდარტულ ოპერაციებში. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება დაანგარიშდება მომავალი ძირითადი თანხისა და საპროცენტო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირებულია საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მიახლოებულია მათ საბალანსო ღირებულებებთან.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების გამო კომპანია დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ 15(b)(ii));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ 15(b)(iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ 15(b)(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აქვს მთლიანი პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე. მათ მოვალეობაში აგრეთვე შედის კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკის შემუშავება და მონიტორინგი და კომპანიის საქმიანობის შედეგების მესაკუთრეებისთვის წარდგენა.

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკა შეიქმნა იმისათვის, რომ დადგინდეს და გაანალიზდეს კომპანიის წინაშე მდგარი რისკები, განისაზღვროს რისკის სათანადო ზღვარი და კონტროლის მექანიზმები, ასევე განხორციელდეს რისკების მონიტორინგი და დადგენილი ზღვრის მკაცრი დაცვა. რისკების მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად განიხილება, რათა აისახოს შესაბამისი ცვლილებები საბაზრო პირობებში და კომპანიის საქმიანობაში. კომპანია მისი ტრენინგების, მმართველობითი სტანდარტებისა და პროცედურების დანერგვით, ცდილობს განავითაროს მოწესრიგებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემო, სადაც თანამშრომლებს გაცნობიერებული ექნებათ თავიანთი ფუნქციები და ვალდებულებები.

რისკების მონიტორინგისა და გამოვლენის ნაწილი, კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ დელეგირებულია შპს „SRG Investments“-ზე, მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების ფარგლებში. შპს „SRG Investments“-ი დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს.

მესაკუთრეები ზედამხედველობას უწევენ, თუ რამდენად აკონტროლებს ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობას და განიხილავენ რისკების მართვის ჩარჩოების ადეკვატურობას იმ რისკებთან მიმართებაში, რომლის წინაშეც დგას კომპანია.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაგენტი ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. საკრედიტო რისკი ძირითადად წარმოიშობება კომპანიის დებიტორული დავალიანებიდან და საბანკო ნაშთებიდან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებები მაქსიმალურ საკრედიტო დაქვემდებარებას წარმოადგენს.

დებიტორული დავალიანება

კომპანიის საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე ინდივიდუალური მახასიათებლები მოქმედებს. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიონ მომხმარებლის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ინდუსტრიისა და ქვეყნის დეფოლტის რისკი რომელშიც ოპერირებს კლიენტი.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანია არ არის დაქვემდებარებული დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკის არსებით ოდენობას, რადგან ის უმეტესად შედგება მოთხოვნებისგან შპს „წინანდლის ვილების“ მიმართ, 2016 წლის მაისში გაყიდული მიწის ნაკვეთებისთვის (შენიშვნა 8), რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოს. არცერთი მოთხოვნა არ არის გაუფასურებული. საკრედიტო რისკი (გარდა მიწის გაყიდვიდან მიღებული მოთხოვნისა) უმეტესწილად იმართება კლიენტებისგან ავანსების მოთხოვნის გზით. კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად რამოდენიმე იურიდიული პირის მიმართ მოთხოვნებისგან შედგება. კომპანიის საკრედიტო დაქვემდებარება ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

საბანკო ნაშთები

კომპანიას მისი ფულადი სახსრების უმეტესობა განთავსებული აქვს ქართულ ბანკში, მოკლევადიანი ემიტენტის დეფოლტ რეიტინგით B, საერთაშორისო სააგენტო Fitch-ის შეფასების მიხედვით. კომპანია არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაგენტი ვერ მოახერხებს კომპანიის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და შესაბამისად სჯერა, რომ კომპანია არსებითად არ არის დაქვემდებარებული ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებიდან წარმოშობილ საკრედიტო რისკს.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

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

როგორც წესი, კომპანია უზრუნველყოფს რომ ჰქონდეს საკმარისი ფულადი სახსრები მოთხოვნამდე, მისი კაპიტალური და საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30 დღიანი პერიოდისთვის (ფინანსური ვალდებულებების დაკმაყოფილების ჩათვლით). თუმცა აღნიშნული არ ითვალისწინებს იმ ექსტრემალური სიტუაციების შესაძლო ზეგავლენებს, რომელთა წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელია, როგორც არის ბუნებრივი კატასტროფები. ამასთანავე, კომპანიის შუალედურმა მშობელმა კომპანიამ, შპს „SRG Real Estate“-მა, მისი მხარდაჭერის წერილის საშუალებით აჩვენა, რომ მას აქვს განზრახვა, უახლოეს მომავალში კომპანია უზრუნველყოს ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერით, რაც საშუალებას მისცემს კომპანიას გააგრძელოს მისი საოპერაციო არსებობა (შენიშვნა 2(b)).

ხელმძღვანელობა უზრუნველყოფს, რომ მისი ინვესტირების საქმიანობები იყოს დაფინანსებული სესხებისა და კრედიტების საშუალებით ან კაპიტალის შენატანებით, მანამ სანამ კომპანიის შემოსავლები არ დასტაბილურდება.

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები, სავარაუდო საპროცენტო გადახდების ჩათვლით და ურთიერთგაქვითვის ხელშეკრულებების გავლენის გამოკლებით:

31 დეკემბერი 2020

ლარი	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები				
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები					
სესხები და კრედიტები	35,940,271	49,979,675	7,490,760	31,139,321	11,349,594
კრედიტორული დავალიანება	5,834,124	6,133,395	4,862,483	1,270,912	-
საიჯარო ვალდებულება	439,815	2,620,451	36,701	300,000	2,283,750
	42,214,210	58,733,521	12,389,944	32,710,233	13,633,344

წმინდა მიმდინარე ვალდებულების პოზიციის მიუხედავად, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და უახლოეს მომავალში კომპანიას აქვს საკმარისი სახსრები მათი ვალდებულებების დასაფარად, ვადის დადგომისთანავე. მენეჯმენტის მოსაზრება ემყარება იმ ფაქტს, რომ სასტუმროს საქმიანობა უკვე განახლებულია და, სავარაუდოდ, ეტაპობრივად გაიზრდება. ასევე, 2021 წლის თებერვალში კომპანიამ წარმატებით განაახლა სს „თიბისი ბანკთან“ სესხის ძირითადი თანხისა და მიმდინარე საპროცენტო გადახდების დაფარვის პირობები 2021 წლის ივნისამდე. 2021 წლის ივლისში კომპანია იმყოფება სს „თიბისი ბანკთან“

მოლაპარაკებების საბოლოო ეტაპზე ძირითადი თანხების დაფარვების 2022 წლის მარტამდე გადავადების თაობაზე და მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ შესაძლებელია შემდგომი მოლაპარაკებებიც საჭიროების შემთხვევაში. გარდა აღნიშნულისა, შპს „SRG Real Estate“-მა გამოთქვა განზრახვა უზრუნველყოს კომპანიის საქმიანობის გაგრძელებისთვის აუცილებელი ფინანსური და სხვა სახის დახმარება (იხ. შენიშვნა 2 (b)).

31 დეკემბერი 2019

ლარი	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები				
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები					
სესხები და კრედიტები	29,160,405	44,795,967	5,163,795	21,135,541	18,496,631
კრედიტორული დავალიანება	7,133,444	7,133,444	7,133,444	-	-
საიჯარო ვალდებულება	501,048	2,733,750	75,000	300,000	2,358,750
	36,794,897	54,663,161	12,372,239	21,435,541	20,855,381

(iv) საბაზრო რისკი

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

(v) სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად, რამდენადაც არსებობს შეუსაბამობა ვალუტებში, რომლებშიც დენომინირებულია კომპანიის გაყიდვები, შესყიდვები და სესხები და კომპანიის სამუშაო ვალუტას შორის - ლარი. ვალუტა, რომელშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს გარიგებები, არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დამოკიდებულება უცხოურ სავალუტო რისკზე არის შემდეგი (ნომინალური ოდენობების მიხედვით):

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2020	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2019
დებიტორული დავალიანება	143,391	148,166
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	171,119	314,158
სესხები და კრედიტები	(35,095,716)	(28,372,506)
კრედიტორული დავალიანება	(4,585,277)	(5,520,506)
წმინდა დაქვემდებარება	(39,366,483)	(33,430,688)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო განაკვეთი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი	
	2020	2019	2020	2019
1 აშშ დოლარი	3.1097	2.8192	3.2766	2.8677

მგრძნობელობის ანალიზი

31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ მითითებულის შესაბამისად, აშშ დოლართან მიმართებაში, გავლენას იქონიებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი აკეთებს დაშვებას, რომ ყველა სხვა ცვლადი, განსაკუთრებით საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი რჩება და უგულებელყოფს საპროგნოზო გაყიდვებისა და შესყიდვების გავლენას.

ლარი	გამყარება	შესუსტება
	მოგება ან (ზარალი)	მოგება ან (ზარალი)
31 დეკემბერი 2020		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	3,936,648	(3,936,648)
31 დეკემბერი 2019		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	3,343,069	(3,343,069)

(vi) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, ძირითადად გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, რადგან ეს ცვლის სესხის სამართლიან ღირებულებას (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მის მომავალ ფულად ნაკადებს (სესხი ცვალეზადი განაკვეთით). ხელმძღვანელობას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა, რომ განსაზღვროს თუ რამდენი უნდა იყოს კომპანიის დაქვემდებარებიდან ფიქსირებული და რამდენი ცვლადი განაკვეთების მქონე. თუმცა, ახალი სესხების შეგროვების ან გაცემისას, ხელმძღვანელობა იყენებს საკუთარ განსჯას იმის გადასაწყვეტად, ფიქსირებული განაკვეთი უფრო ხელსაყრელი იქნება კომპანიისთვის თუ ცვლადი, მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, დაფარვის ვადამდე.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

საანგარიშგებო თარიღისათვის კომპანიის პროცენტო ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის პროფილი იყო:

ლარი	2020	2019
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	1,351,110	1,201,478
	1,351,110	1,201,478
ლარი	2020	2019
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	34,589,161	27,958,927
	34,589,161	27,958,927

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებულგანაკვეთიან ფინანსურ ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით ან გასაყიდად ხელმისაწვდომის კატეგორიაში. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში ანგარიშგების თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე ან კაპიტალზე.

ფულადი სახსრების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში ანგარიშგების თარიღისთვის, 345,892 ლარის ოდენობით გავლენას იქონიებდა მოგებაზე ან ზარალზე (2019: 279,589 ლარი). ეს ანალიზი გულისხმობს, რომ ყველა სხვა ცვლადი მაჩვენებელი, კონკრეტულად, უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

16. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ბუნდოვანი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისგან განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო უწყებების მიერ მიმოხილვისთვის მომდევნო სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, კონკრეტულ ვითარებებში, საგადასახადო წელი შეიძლება უფრო დიდი ხნის განმავლობაში დარჩეს დაუხურავი.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით მაღალია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. თუმცა, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს კომპანიისეული ინტერპრეტაციისგან და თუ საგადასახადო ორგანომ შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(b) სასამართლო დავა

საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას კომპანია სასამართლო სარჩელების, საქმეთა წარმოებების და დავების საგანს წარმოადგენს. ხელმძღვანელობის აზრით, ამგვარი სამართალწარმოებებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მომავალი ოპერაციების შედეგებზე.

17. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანიებია: შპს „წინანდლის სავანე“ (66.57%) და სს „საპარტნიორო ფონდი“ (33.43%) (შენიშვნა 1(b)).

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია არის “Silk Road Group Holding (Malta) Limited”-ი, რომლის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილი (იხილეთ ასევე შენიშვნა 1 (b)).

შპს „SRG Real Estate“-ის (შუალედური მშობელი კომპანია) წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება საჯაროდ ხელმისაწვდომია ბუღალტრული აღირცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდზე.

(ბ) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვან ხელმძღვანელობას წლის განმავლობაში მიღებული აქვს შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შედის ხელფასების და თანამშრომელთა სხვა სარგებლის კატეგორიაში:

ლარი	2020	2019
ხელფასები და სხვა სარგებელი	269,566	456,426

(ც) ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან და ოპერაციები მესაკუთრეებთან, რომლებიც არ მოქმედებენ მესაკუთრეების უფლებამოსილების ფარგლებში, წარმოდგენილია ქვემოთ.

ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრისთვის	
	2020	2019	2020	2019
შემოსავალი:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	261,796	1,154,544	1,130	15,830
ძირითადი საშუალებების შეძენა:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	69,878	292,285	17,200	-
მიღებული სესხები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	844,555	787,899
კრედიტორული დავალიანება:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	691,585	665,722	330,210	327,763
დებიტორული დავალიანება მიწის გაყიდვიდან:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	90,000	-	261,523	150,396
ფასს 16-ის ფარგლებში დარიცხული პროცენტი/საიჯარო ვალდებულება:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	62,460	74,336	439,815	501,048

გარიგების ღირებულებები წარმოადგენს თავდაპირველ გარიგებებს და არ ითვალისწინებს გარიგებების დაკმაყოფილებას. ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებულ მხარეებთან, გარდა სასესხო მოთხოვნებისა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან ერთი წლის განმავლობაში. არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

2020 წლის განმავლობაში, 56,500 ლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯი (2019: 56,500 ლარი) იქნა აღიარებული მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებთან და კრედიტებთან მიმართებაში. დაკავშირებული მხარეებისგან აღებული სესხების საპროცენტო განაკვეთები და დაფარვის ვადები წარმოდგენილია შენიშვნაში 13(a).

18. COVID-19 პანდემიის გავლენა

COVID-19-ის პანდემიამ 2020 წლის დასაწყისში და მისმა სწრაფმა გავრცელებამ მსოფლიოს გარშემო, იქონია არსებითი გავლენა და ცვლილებები შეიტანა ბიზნეს გარემოში მსოფლიოს გარშემო ყველა ქვეყანაში, მათ შორის საქართველოშიც.

2020 წლის 11 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ (WHO) COVID-19 კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა. საქართველოში პირველი შემთხვევა ოფიციალურად დაფიქსირდა 2020 წლის 26 თებერვალს. 2020 წლის 21 მარტს საქართველომ საგანგებო მდგომარეობა გამოაცხადა ქვეყანაში. ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგოდ საქართველოს მთავრობამ დააწესა სხვადასხვა შეზღუდვები ქვეყანაში. სხვადასხვა დროს დაწესებული შეზღუდვები მოიცავს საზღვარგარეთ მოგზაურობის სრულად აკრძალვას, ქვეყნის მასშტაბით გადაადგილების კონკრეტულ საათებში შეზღუდვას, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებას, კომერციული საქმიანობის შეწყვეტას, გარდა დისტანციურად შესაძლებელი და სპეციფიკური საქმიანობებისა (სასურსათო, აფთიაქები, კომერციული ბანკები, ბენზინგასამართი სადგურები, საფოსტო განყოფილებები და ა.შ.).

COVID-19-მა მცირედ მოახდინა უარყოფითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე. ზემოაღნიშნული შეზღუდვების შედეგად, 2020 წლის მარტში სასტუმრომ დროებით შეწყვიტა ფუნქციონირება. მოგვიანებით, საქართველოს მთავრობამ წარმოადგინა 6-ფაზიანი გეგმა საქართველოს ეკონომიკის გახსნის შესახებ, საკარანტინო შეზღუდვების მოხსნით 2020 წლის 27 აპრილიდან. 2020 წლის 22 მაისს საგანგებო მდგომარეობა დასრულდა ქვეყანაში ეპიდემიოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების გათვალისწინებით. სასტუმრომ ფუნქციონირება ხელახლა დაიწყო 2020 წლის ივნისიდან, შეზღუდული დატვირთვით.

2021 წლის პირველი ნახევრის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ (GoG) დაიწყო COVID-19 პანდემიის გამო დაწესებული ძირითადი შეზღუდვების თანდათანობითი მოხსნა. ვაქცინების განაწილება, რომლებიც უზრუნველყოფენ COVID-19-ის მიმართ ძლიერ იმუნიტეტს, ქმნის პოზიტიურ მოლოდინს ეკონომიკასა და ბიზნესგარემოს სამომავლო პერსპექტივებთან დაკავშირებით, როგორც საქართველოში, ასევე მთელ მსოფლიოში.

საქართველოს მთავრობამ გაატარა რამდენიმე ღონისძიება COVID-19 პანდემიით დაზარალებული ბიზნესებისა და ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკის მხარდაჭერის მიზნით. კერძოდ, 2020 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა ამოქმედა შეღავათი 2019 წლის ქონების გადასახადთან მიმართებით სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესებისთვის. ზემოხსენებული შეღავათი ასევე ეხება სასტუმროს სექტორში საქმიანობის მიზნით იჯარით აღებული ქონებას. გარდა ამისა, მთავრობამ შეიტანა ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, დოკუმენტი №83, 2021 წლის 5 იანვარს, რომლის პროექტიც გამოქვეყნდა 2020 წლის 28 დეკემბერს. ცვლილებების მიხედვით, შეღავათი გავრცელდა 2020 წელს მიკუთვნებულ ქონების გადასახადზეც, სასტუმროების სექტორში ჩართული სუბიექტებისთვის.

მენეჯმენტის მოლოდინით, კომპანიის საქმიანობა თანდათანობით აღდგება და COVID-19 მომავალში არ შექმნის მნიშვნელოვან რისკებსა და გაურკვევლობას ბიზნესისთვის. დირექტორებმა მოამზადეს ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზები ამ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების დღიდან არანაკლებ 12 თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიაწინებს იმაზე, რომ გონივრული შესაძლო უარყოფითი ეფექტების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი სახსრები თავისი ვალდებულებების დროულად შესრულებისთვის (იხ. შენიშვნა 2 (b)).

19. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა მიწისა, რომელიც ფასდება სამართლიანი ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის.

20. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

(a) შემოსავალი

შემოსავალი ფასდება კლიენტთან დადებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ანაზღაურების მიხედვით. კომპანია აღიარებს შემოსავალს მაშინ როდესაც ის გადასცემს საქონელზე ან მომსახურებაზე კონტროლს მომხმარებელს.

ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი - სასტუმროს ოთახების კლიენტებზე გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი, ყოველდღიურ საფუძველზე, წინასწარ განსაზღვრული საფასურის სანაცვლოდ. შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან აღიარდება სტუმრის მიერ სასტუმროში სრულად გატარებული ღამეების მიხედვით.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის დასადგენად დასრულების ეტაპი ფასდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული სრული ღამეების რაოდენობის მიხედვით.

საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი - რესტორნებისა და ბარების საშუალებით, საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი.

შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც კლიენტი ჩაიბარებს საქონელს. კომპანია აღიარებს შემოსავალს დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც ის გადასცემს კონტროლს, საქონლის გაყიდვისთვის და გარკვეული დროის განმავლობაში - მომსახურების გაწევისთვის, თუმცა მომსახურება გაიწევა არა-არსებითად მოკლე დროის პერიოდში. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

სხვა შემოსავალი - დამატებითი მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავალი, მაგალითად სპა პროცედურები, მასაჟი და სხვა მომსახურებები, რომლებიც შეტანილია სხვა შემოსავალში.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის განსაზღვრის მიზნით დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება გაიწევა არა-არსებითად მოკლე დროის პერიოდში.

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალს;
- საპროცენტო ხარჯს;
- უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილ შემოსულობას ან ზარალს ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე.

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება მათი დარიცხვისთანავე მოგებაში ან ზარალში, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

საკურსო სხვაობით გამოწვეული ამონაგები ან ზარალი აღირიცხება ნეტო საფუძველზე, ფინანსური შემოსავლის ან ფინანსური ხარჯის სახით, იმის მიხედვით მოძრაობა უცხოური ვალუტის გაცვლით კურსში წმინდა მოგების პოზიციაშია, თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(c) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ლარში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული ამონაგები ან ზარალი ფულად მუხლებზე, წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზირებულ ღირებულებასა (კორექტირებული ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში) და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზირებულ ღირებულებას შორის (რომელიც კონვერტირებულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით).

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულებით, კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში გარიგების თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) მოგების გადასახადი

ზოგადად, მოგების გადასახადი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადს. მოგების გადასახადი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ის უკავშირდება ბიზნეს შერწყმას, ან პირდაპირ კაპიტალში ან სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებულ ერთეულებს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია საანგარიშგებო თარიღისათვის, წინა წლებთან მიმართებაში საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერი კორექტირების ჩათვლით. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება ასევე მოიცავს დივიდენდებიდან წარმოშობილ ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას.

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

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

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც ხორციელდება დივიდენდების გადახდა. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა გამოითვლება როგორც წმინდა განაწილების ოდენობის 15/85-ი.

საგადასახადო ჩათვლა გამოცხადებულ და გადახდილ დივიდენდებზე ვრცელდება 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე გადახდილ მოგების გადასახადზე, თუ ასეთი მოგება ნაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებებს და ზღვარს გადაცდენილ წარმომადგენლობით ხარჯებს. კომპანია ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და აღრიცხავს სხვა გადასახადების მუხლში (მოგების გადასახადის გარდა).

(e) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

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

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

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

ძირითადი საშუალებების გაყიდვით მიღებული ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება ნეტო სახით, მოგებაში ან ზარალში სხვა შემოსავლის/სხვა ხარჯების ფარგლებში. გადაფასებული აქტივების გაყიდვისას, ნებისმიერი დაკავშირებული ოდენობა, რომელიც შეტანილია გადაფასების რეზერვში, გადაფასების ნამეტის სახით გადადის გაუნაწილებელ მოგებაში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ დანახარჯთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მათი დარიცხვისთანავე.

(iii) მიწის გადაფასება

მიწა ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარე დამოუკიდებელი შემფასებლების პერიოდული შეფასებების მიხედვით. გადაფასების ზრდა მიწაზე აღიარდება პირდაპირ გადაფასების რეზერვის მუხლში, სხვა სრულ შემოსავალში. თუმცა, ზრდა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის გადაფასების შემცირებას, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში იყო აღიარებული.

გადაფასების შემცირება მიწაზე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. თუმცა, შემცირება აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში, გადაფასების რეზერვში არსებული ნებისმიერი საკრედიტო ნაშთის ოდენობით.

(iv) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან კომპანიის შიდა ძალებით დამზადებულ აქტივთან მიმართებაში, მათი დასრულების და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის თარიღიდან. ცვეთა ეფუძნება აქტივის ღირებულებას, მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

ცვეთის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის მიხედვით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს. იჯარით აღებულ აქტივებს ცვეთა ერიცხებათ საიჯარო ვადასა და მათ სასარგებლო მომსახურების ვადებს შორის უმცირესის მიხედვით, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც გონივრულად მოსალოდნელია რომ იჯარის ვადის ბოლოს კომპანია აქტივზე საკუთრების უფლებას მოიპოვებს. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადები, მიმდინარე და შესადარის პერიოდებში, შემდეგია:

- | | |
|------------------------|-------------|
| • შენობა-ნაგებობები | 5-35 წელი |
| • ავეჯი და აღჭურვილობა | 5-10 წლამდე |

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის და იცვლება საჭიროებისამებრ.

(f) იჯარები

ხელშეკრულების დადებისას, კომპანია განსაზღვრავს არის თუ არა ან მოიცავს თუ არა აღნიშნული ხელშეკრულება იჯარას. ხელშეკრულება არის ან შეიცავს იჯარას, თუ ის გადასცემს კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას დროის გარკვეული პერიოდით გარკვეული ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად, გადასცემს თუ არა ხელშეკრულება კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, კომპანია ფასს 16-ის იჯარის განმარტებას იყენებს.

როგორც მოიჯარე

კომპანია აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებას იჯარის დაწყების თარიღისთვის. აქტივი გამოყენების უფლებით თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ ოდენობას კორექტირებულს ნებისმიერი საიჯარო გადახდებით, რომლებიც დაწყების თარიღში ან ამ თარიღამდე განხორციელდა, დამატებული ნებისმიერი თავდაპირველი პირდაპირ გაწეული ხარჯები და აქტივის დაშლის და შესაბამისი აქტივის გატანის ან მისი აღდგენის ან იმ ტერიტორიის აღდგენის ხარჯები სადაც აღნიშნული აქტივი მდებარეობდა, გამოკლებული ნებისმიერი მიღებული საიჯარო სტიმულირება.

შემდგომ ხდება გამოყენების უფლებით აქტივის ცვეთა წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის დაწყებიდან მისი დასრულების თარიღამდე, გარდა შემთხვევებისა როდესაც იჯარა გადასცემს შესაბამისი აქტივის მფლობელობას კომპანიას იჯარის ვადის ბოლოს, ან იმ შემთხვევაში თუ გამოყენების უფლებით აქტივის თვითღირებულება ასახავს კომპანიის მხრიდან შესყიდვის შესაძლებლობის გამოყენებას. ამ შემთხვევაში მოხდება „აქტივი გამოყენების უფლებით“ ცვეთა შესაბამისი აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის მანძილზე, რომელიც ძირითადი საშუალებების მსგავს საფუძველზე განისაზღვრება. ამასთანავე, „აქტივი გამოყენების უფლებით“ პერიოდულად შემცირებულია გაუფასურების ზარალით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულების კონკრეტული გადაფასებებით.

საიჯარო ვალდებულება თავდაპირველად ფასდება იმ საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, რომლებიც არ არის გადახდილი დაწყების თარიღისათვის, დისკონტირებული იჯარაში ჩართული საპროცენტო განაკვეთით ან, თუ აღნიშნული განაკვეთის განსაზღვრა დროულად ვერ ხერხდება, კომპანიის მზარდი სასესხო განაკვეთით. ზოგადად, კომპანია დისკონტირების განაკვეთად მის მზარდ სასესხო განაკვეთს იყენებს.

კომპანია მის მზარდ სასესხო განაკვეთს განსაზღვრავს სხვადასხვა გარე ფინანსური წყაროებიდან საპროცენტო განაკვეთების მოპოვების გზით და მათი გარკვეული კორექტირებით, საიჯარო პირობების და იჯარით აღებული აქტივის სახეობის ასახვის მიზნით.

საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში შეტანილი საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს, მათ შორის „არსებით“ ფიქსირებულ გადახდებს.

საიჯარო ვალდებულება შემდგომ გაზრდილია საპროცენტო ხარჯით საიჯარო ვალდებულებაზე და შემცირებულია განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. საიჯარო ვალდებულება ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. ის გადაფასებულია, თუ კომპანია შეცვლის შეფასებას იმისა გამოიყენებს თუ არა ის შესყიდვის, გახანგრძლივების ან შეწყვეტის შესაძლებლობას ან არსებობს თუ არა გადახდილი არსებითი ფიქსირებული საიჯარო გადახდა.

როდესაც საიჯარო ვალდებულება მსგავსი გზით გადაფასდება, ხდება გამოყენების უფლების მქონე აქტივის საბალანსო ღირებულების შესაბამისი კორექტირება, ან აღრიცხულია მოგებაში ან ზარალში თუ ამ აქტივის საბალანსო ღირებულება შემცირებულია ნულამდე.

საიჯარო ვადა ასახავს კომპანიის მიერ იმ პერიოდის გონივრულ შეფასებას, რომლის განმავლობაშიც შესაბამისი აქტივი იქნება გამოყენებული. საიჯარო ვადის განსაზღვრისას კომპანია მის განსჯას კონტრაქტის და შესაბამისი აქტივის ფართო ეკონომიკაზე და არა მხოლოდ სახელშეკრულებო პირობებზე აფუძნებს, რაც იძლევა საშუალებას, რომ ფაქტორები, როგორებიცაა ეკონომიკური ჯარიმები, საკანონმდებლო მიდგომა იჯარის განახლებაზე, მოსალოდნელი ცვლილებები რეგულაციაში და კომპანიის სამომავლო ბიზნეს გეგმები, ეფექტურად იყოს ასახული საიჯარო ვადის შეფასებაში.

(გ) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება მათი წარმოშობის თარიღისთვის. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება, როდესაც კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე ხდება.

ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება, თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული (არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ერთეულისთვის) მის შემენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

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

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

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

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

ვალის ინვესტიცია აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით თუ ის აკმაყოფილებს შემდგომ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

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

ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე, როგორც აღირიცხება - ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული, წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა ამონაგებით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსიდან ამონაგები და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი ამონაგები ან ზარალი აღიარების შეწყვეტისას ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები იცვლება, კომპანიამ უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუ არა შეცვლილი აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული „არსებითი ცვლილება“), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივის აღიარება წყდება და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით.

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

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში.

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

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

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის ფუნქციის დამატება;
- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციაში.

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

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

(v) ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება.

(h) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

კომპანიამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც კომპანია საწესდებო კაპიტალის სახით მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებს მხოლოდ მესაკუთრეების გადაწყვეტილებების მიერ ნებადართულ ფულადი სახსრების შენატანებს და ასახავს ფულად სახსრებს, რომლებიც არის ნებადართული, მაგრამ ჯერ არ არის შეტანილი საწესდებო კაპიტალში - გადაუხდელი კაპიტალის სახით, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში (იხილეთ შენიშვნა 11(a)).

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

ფულადი შენატანები კომპანიის კაპიტალში კომპანიის მესაკუთრეების მიერ, საწესდებო კაპიტალის ზრდის შესახებ მესაკუთრეთა შესაბამისი გადაწყვეტილების გარეშე, კლასიფიცირდება დამატებით გადახდილი კაპიტალის სახით (შენიშვნა 11(b)).

(i) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

კომპანია ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის აღიარებს ზარალის რეზერვებს.

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

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები, რომლებსაც სააღრიცხვო თარიღისთვის აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი; და
- სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები, რომლებისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

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

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

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

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

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

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, კომპანია აფასებს, არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული კრედიტით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია კრედიტით“, როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

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

- მსესხებლის ან ემიტენტის არსებითი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად, დეფოლტი, ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- კომპანიის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურისაცა იმ პირობებით, რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;

- მოსალოდნელია მსესხებელის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაციის გამოყენება; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარდგენა

ზარალის რეზერვები ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივების მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

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

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებები (მარაგების და გადავადებული საგადასახადო აქტივების გარდა) განიხილება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის აღდგენადი ღირებულება.

გაუფასურების შემოწმების მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების შემოძინებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც ძირითადად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ფულადი შემოძინებებისგან. კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ახდენენ ცალკეული ფულადი ნაკადების შემოძინებების გენერირებას და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით, რომელსაც მიეკუთვნება კორპორატიული აქტივი.

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

გაუფასურების ზარალი აღიარდება თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აჭარბებს მის სავარაუდო აღდგენად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში შემავალი აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე წილობრივ საფუძველზე და ამცირებს მას.

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

(j) თანამშრომელთა სარგებელი

თანამშრომელთა მოკლევადიანი ანაზღაურების ვალდებულებები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღიარდება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.

ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსების ან მოგების განაწილების გეგმების საფუძველზე, თუ კომპანიას აქვს მიმდინარე სამართლებრივი და კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ამგვარი თანხა თანამშრომლის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურებისთვის და ამგვარი ვალდებულება შეიძლება საიმედოდ იქნას შეფასებული.

(k) სახელმწიფო გრანტები

სახელმწიფო გრანტები აღიარდება, როცა არსებობს გონივრული რწმუნება, რომ: ა) კომპანია შეასრულებს გრანტის მოთხოვნებს; და ბ) გრანტი მიღებული იქნება.

კომპანია მიღებულ სახელმწიფო გრანტებს გაქვითავს შესაბამის ხარჯებთან, რომელთა ასანაზღაურებლადაც ეს გრანტები იქნა მიღებული. შესაბამისად, მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები წარმოდგენილია დაკავშირებული გრანტების შემოსავლის გამოკლებით.

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

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები, რომლებიც 2020 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- COVID-19-თან დაკავშირებული საიჯარო შეღავათები (ცვლილება ფასს 16-ში);
- ზარალიანი ხელშეკრულებები („Onerous Contracts“) - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ში შესწორებები);
- საპროცენტო განაკვეთის ბენეფიციარის რეფორმა - ფაზა 2 (ცვლილებები ფასს 9-ში, ბასს 39-ში, ფასს 7-ში, ფასს 4-ში და ფასს 16-ში);
- ფასს სტანდარტების 2018–2020 წლების გაუმჯობესება;
- ძირითადი საშუალებები: დაფარვები გამოყენებამდე (ბასს 16-ის ცვლილებები);
- მითითება კონცეპტუალურ ჩარჩოზე (ფასს 3-ის ცვლილებები);
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია, როგორც მიმდინარე ან გრძელვადიანი (ცვლილებები ბასს 1-ში);
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ცვლილებები ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებებში;
- ინვესტორსა და მის ასოცირებულ ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა ან შენატანი (ცვლილებები ფასს 10-სა და ბასს 28-ში).

22. შემდგომი მოვლენები

2021 წლის თებერვალში კომპანია შეთანხმდა სს "თიბისი ბანკთან" სესხების ძირითადი და ნაწილობრივ პროცენტის დაფარვის საშუალებით პერიოდის გახანგრძლივებაზე 2021 წლის ივნისამდე. ამ ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნების მომენტისთვის, მენეჯმენტი ბანკთან მოლაპარაკებების საბოლოო ეტაპზეა სესხების შემდგომი რეფინანსირების თაობაზე, რომელიც მოსალოდნელია, რომ წარმატებით დასრულდება 2021 წლის ივლისის ბოლოს.

2021 წლის განმავლობაში, მფლობელების გადაწყვეტილებების შესაბამისად, შპს „წინანდლი სავანეს“ მიერ ფულადი შენატანები შეადგენდა 1,220,600 ლარს (366,586 აშშ დოლარის ეკვივალენტი) და 2021 წლის 30 ივნისისთვის კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა 35,806,942 აშშ დოლარით.



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

ჩვენი საცნობარო ნომერი: ge//075/21

30 ივლისი, 2021 წელი

მმართველობითი ანგარიშგების უწყისი

ძვირფასო ბატონებო,

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს 2021 წლის 30 ივლისს გამოცემულ „მმართველობით ანგარიშგებაზე“. ჩვენ გამოვეცით ეს უწყისი, რადგან მმართველობითი ანგარიშგება დათარიღებული 2021 წლის 30 ივლისით გამოცემულია კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღის შემდეგ. ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, რომელიც გამოთქმულია ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში, 2021 წლის 22 ივლისს, არ ეხება მმართველობით ანგარიშგებას.

აუდიტორთა დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს იმ მოვლენების ეფექტს, რომელიც წარმოიშვა 2021 წლის 22 ივლისის შემდეგ. მმართველობით ანგარიშგებაში აღწერილი მოვლენათა ეფექტი, რომელიც ფინანსური აუდიტის დასკვნის თარიღის შემდეგ განხორციელდა, არ შემოწმებულა ჩვენს მიერ.

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

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

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

პატივისცემით,

ნათია თევზაძე
აუდიტის დირექტორი
შპს „KPMG Georgia“



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

ჩვენი საცნობარო ნომერი: ge/075/21

30 ივლისი, 2021 წელი

მმართველობითი ანგარიშგების უწყისი

ბიზნეს ბატონებო,

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს 2021 წლის 30 ივლისს გამოცემულ „მმართველობით ანგარიშგებაზე“. ჩვენ გამოვეცით ეს უწყისი, რადგან მმართველობითი ანგარიშგება დათარიღებული 2021 წლის 30 ივლისით გამოცემულია კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღის შემდეგ. ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, რომელიც გამოტყვევდა ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში, 2021 წლის 22 ივლისს, არ ეხება მმართველობით ანგარიშგებას.

აუდიტორთა დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს იმ მოვლენების ეფექტს, რომელიც წარმოიშვა 2021 წლის 22 ივლისის შემდეგ. მმართველობით ანგარიშგებაში აღწერილი მოვლენათა ეფექტი, რომელიც ფინანსური აუდიტის დასკვნის თარიღის შემდეგ განხორციელდა, არ შემოწმებულია ჩვენს მიერ.

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

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

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

პატივისცემით,

ნათია

ნათია თევზაძე
აუდიტის დირექტორი
შპს „KPMG Georgia“

შპს „KPMG Georgia“, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული კომპანია, KPMG-ის დამოუკიდებელი წევრი ფირმების გლობალური ორგანიზაციის წევრი ფირმა, რომელიც ერთიანდება გარანტიით შეზღუდულ კერძო ინგლისურ კომპანიაში KPMG International Limited.

შპს „წინანდლის მამულები“

მმართველობის ანგარიში

კომპანიის ბიზნესის მიმოხილვა

მენეჯმენტის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2020

1. კომპანიის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „წინანდლის მამულები“ (შემდგომში „კომპანია“) დაფუძნდა 2008 წლის 27 ივნისს და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საქართველოში, წინანდალში მდებარე „რედისონ ქოლექშენ ჰოტელის“ (სასტუმროს) ოპერირებას. კომპანიამ დაიწყო თავისი სასტუმროს ოპერირება 2018 წლის ბოლო კვარტალში. სასტუმრო ოპერირებს რედისონ ქოლექშენისბრენდის სახელის ქვეშ და 2020 წლის 20 მარტამდე სასტუმროს მართავდა “Radisson Hotels ApS Danmark” საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების შესაბამისად. 2020 წლის 20 მარტს კომპანიამ შეწყვიტა მართვის ხელშეკრულება რედისონთან და გააფორმა მათთან ფრანჩიზას ხელშეკრულება, ხოლო თვითონ განაგრძო სასტუმროს მართვა რედისონ ქოლექშენის სახელის ქვეშ.

2020 წელს კომპანიის შემოსავლებმა შეადგინა 5,735 ათასი ლარი, რაც დაახლოებით 42.7%-ით ნაკლებია 2019 წლის 10,004 ათასი ლარის შემოსავლებზე. მკვეთრი შემცირება გამოწვეულია ქვეყანაში 2020 წელს კოვიდ პანდემიის მიერ. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი შემოსავლის 42% მოდის ნომრებისა და საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებაზე, 58% - საკვებისა და სასმელის გაყიდვაზე.

2020 წლის ფინანსური წლის ზარალმა შეადგინა 15,719 ათასი ლარი, რაც მეტია 2019 წლის ზარალზე (14,977 ათასი ლარი).

2. კომპანიის სამომავლო გეგმები

2021 წელს კომპანიის მთავარი ფოკუსი იქნება გაყიდვების მოცულობის ზრდა და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესება.

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, ზოგადი ზრდის გარდა, განვითარების კონკრეტული გეგმები კომპანიას არ აქვს.

3. კომპანიის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2020 წელს კომპანიას კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ

კომპანიას ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

		2020	2019	პროგრესის მიზეზი
1	შემოსავალი	5,735	10,004	პანდემიის ეფექტი
2	საოპერაციო საქმიანობის შედეგი	(7,841)	(8,194)	
3	საოპერაციო მოგება %	-137%	-82%	
4	REVPAR*	39	101	
5	AHR**	168	332	

* შემოსავალი ოთახზე არსებული ოთახებიდან

** საშუალო ღირებულება გაქირავებულ ოთახებზე

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	2020	2019
დაკავებულობა %	22%	28.5%

(i) ურთიერთობა თანამშრომლებთან. კომპანიაში დასაქმებულია 145 ადამიანი. კომპანიას გააჩნია მოწესრიგებული დაქირავების პოლიტიკა და სამსახურში მიიღებიან მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები.

(ii) ურთიერთობა მომწოდებლებთან და კლიენტებთან. კომპანიას მტკიცე პროფესიული ურთიერთობა აკავშირებს კლიენტებთან და ხასიათდება კლიენტებზე მზრუნველი, ერთგული და მაღალი ხარისხის მომსახურებით

(iii) ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან. კომპანიის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად იმართება. კომპანიის ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტში დასაქმებულები არიან საგადასახადო კანონმდებლობაში გამოცდილი თანამშრომლები, რომლებიც, კომპანიაზე მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობაში გათვინციზიერების მიზნით, რეგულარულად ესწრებიან საქართველოში მოქმედი წამყვანი აუდიტორული კომპანიების მიერ ჩატარებულ საგადასახადო ტრენინგებს.

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

კომპანიას აქციები არ გააჩნია.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტება

- ბაზარზე წამყვან პოზიციასა და ძლიერ ფინანსურ მაჩვენებლებს რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორი განაპირობებს:
 - მომსახურება და კლიენტების კმაყოფილება – როგორც უკვე აღინიშნა, კომპანიის მენეჯმენტი დიდ ყურადღებას აქცევს თანამშრომელთა კვალიფიკაციას, რომელთაგან თითოეული კარგად მომზადებული პროფესიონალია;
 - სასტუმროს მართვა – სასტუმროს მენეჯმენტს დარგში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება აქვს და 100 პროცენტით ჩართულია ბიზნესის ყოველდღიურ მართვაში, რაც მას საშუალებას აძლევს, ინფორმირებული და გახსნილი იყოს ბიზნესში ნებისმიერი ცვლილების მიმართ;
 - ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია – კომპანიამ მოახერხა საქართველოს ბაზარზე ძლიერი ბრენდული სახელის დამკვიდრება. ეს სახელი აღიქმება როგორც ხარისხის, პროფესიონალიზმისა და სათანადო მზრუნველობის სინონიმი.
- 2021 წლიდან სასტუმროს ოპერაციების მართვაზე კომპანია ყოველწლიურად უხდის მართვის საფასურს „სილქ ჰოსფიტალითის“. მართვის საფასური ცვლადია და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით.

8. კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. კომპანიის გაყიდვების უმეტესობა ხორციელდება ნაღდი ანგარიშსწორებით, კლიენტისათვის მომსახურების მიწოდებამდე. შესაბამისად, მოთხოვნების ამოღების პრობლემა კომპანიას არ უდგას.

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალის მართვის შედეგად. ეს არის იმის რისკი, რომ კომპანიას გაუმძნელდება ვადადამდგარი ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ გულისხმობს იმის შეძლებისდაგვარად უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ექნება საკმარისი ლიკვიდობა ვადადამდგარი ვალდებულებების დასაფარად როგორც ჩვეულებრივ, აგრეთვე სტრესულ პირობებში და არ დასჭირდება მიუღებელი ზარალის გაწევა ან კომპანიის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენება.

ლიკვიდობის რისკის ფრთხილი მართვა გულისხმობს საკმარისი ოდენობის ნაღდი ფულის ქონასა და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას გარანტირებული საკრედიტო საშუალებების საკმარისი რაოდენობის მეშვეობით. კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებებისა და მიმდინარე აქტივების უმეტესობა მისაღებია ან გადასახდელია დაკავშირებული მხარეების მიმართ. ამდენად, მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ ეს კომპანიას საკმარისი მოქნილობას სძენს გადახდების დროსთან მიმართებაში, რაც საჭიროა მომავალში ბიზნესის სათანადო ლიკვიდობით უზრუნველსაყოფად.

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

9. ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, საწარმოს მიზნები და ფინანსური რისკის მართვის პოლიტიკა

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულების შეცვლის რისკი.

კომპანიას მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად.

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურ პოლიტიკურ გარემოს შეუძლია უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავალსა და მომგებიანობაზე. მენეჯმენტი ყურადღებით ადევნებს თვალს პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, მოვლენათა პოტენციური განვითარების პროგნოზისა და პოტენციურ საფრთხეებზე რეაგირების მიზნით.

ვიზიტორთა ქცევა. ადამიანთა დაშავების ან სასტუმროს ნომრების დაზიანების გამო წარმოშობილი სასამართლო დავები სასტუმროების ბიზნესისთვის დიდი რისკია. სასტუმროებს გააჩნია კონტროლის შიდა მექანიზმები, რომელთა მიზანია სტუმრების დესტრუქციულ ქცევებთან გამკლავება და მათი უსაფრთხოების უზრუნველყოფა სასტუმროში ცხოვრების პერიოდში.

მონაცემთა უსაფრთხოების რისკი. სასტუმროში დიდი ინფორმაცია გროვდება სტუმრების შესახებ (სახელები, მისამართები, საკრედიტო ბარათების ინფორმაცია, ა.შ.), რის გამოც სასტუმროების ბიზნესი ხშირად ხდება კიბერ-დამნაშავეებისა და ჰაკერების სამიზნე. კომპანია დავალებათა ავტომატიზებისა და მონაცემთა მართვისათვის ციფრულ სისტემებს იყენებს, რაც მინიმუმამდე ამცირებს სისტემაში უკანონოდ შეღწევის პოტენციურ რისკს.

საბაზრო რისკი. კომპანიაზე მოქმედებს საბაზრო რისკები, რომლებიც გამოწვეულია (ა) უცხოურ ვალუტებში და (ბ) პროცენტიან აქტივებსა და ვალდებულებებში, რომელთაგან ყველაზე მოქმედებს ბაზრის ზოგადი და სპეციფიური მერყეობა. მენეჯმენტს დაწესებული აქვს რისკის მისაღები ოდენობის ზღვარი, რომლის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება, ბოლომდე არ აღმოფხვრის ზარალს ამ ლიმიტებს მიღმა ბაზრის ძლიერი მერყეობისას.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიაზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო.

10. კოვიდ-19-ის ეფექტი კომპანიაზე

ჩვენ ვაკვირდებით კოვიდ-19-ის (კორონავირუსი) პანდემიის გავრცელებასა და მის ამჟამინდელ და სამომავლო პოტენციურ ეფექტს კომპანიაზე.

ჩვენ შევაფასეთ კომპანიაზე პანდემიის პოტენციური ზემოქმედება და ფინანსურ ანგარიშგებაში მოვიყვანეთ ის ინფორმაცია, რომლის მეშვეობითაც აღვწერთ როგორც აღნიშნული ბალანსის-შემდგომი მოვლენის არსებობას, აგრეთვე კომპანიაზე მისი პოტენციური ზემოქმედების ჩვენეულ შეფასებას, მათ შორის, 2021 წლისა და შემდგომი ფინანსური შედეგების თვალსაზრისით.

ფინანსურ ანგარიშგებაში განმარტებულია ყველა ჩვენთვის ცნობილი საკითხი, რომელიც დაკავშირებულია კომპანიის უნართან, ფუნქციონირება გააგრძელოს როგორც უწყვეტმა საწარმომ, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი გარემოება და მოვლენა, მათი ეფექტის შემამცირებელი ფაქტორები და კომპანიის გეგმები, მათ შორის, კოვიდ-19-ის პოტენციურ შედეგებთან დაკავშირებით. კომპანიას განზრახული აქვს და ძალუმს უწყვეტ საწარმოდ მუშაობის გასაგრძელებლად საჭირო ყველა ზომის მიღება.

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

2021 წლის 30 ივლისი

ფინანსურ ანგარიშგებაში განმარტებულია ყველა ჩვენთვის ცნობილი საკითხი, რომელიც დაკავშირებულია კომპანიის უნართან, ფუნქციონირება გააგრძელოს როგორც უწყვეტმა საწარმომ, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი გარემოება და მოვლენა, მათი ეფექტის შემამცირებელი ფაქტორები და კომპანიის გეგმები, მათ შორის, კოვიდ-19-ის პოტენციურ შედეგებთან დაკავშირებით. კომპანიას განზრახული აქვს და ძალუძს უწყვეტ საწარმოდ მუშაობის გასაგრძელებლად საჭირო ყველა ზომის მიღება.



გიორგი ხარხაძე
დირექტორი

2021 წლის 30 ივლისი