

შპს ბაკურიანი ინ

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული

საანგარიშგებო წლისთვის

შპს ბაკურიანი ინწ
ფინანსური ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრისთვის

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა შპს „ბაკურიანი ინწ“	3
პირობითი მოსაზრება.....	3
პირობითი მოსაზრების საფუძველი	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	8
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	9
ფულადი ნაკადების ანგარიში.....	11
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები.....	12
1.ზოგადი ინფორმაცია.....	12
ა)ორგანიზაციის საქმიანობა.....	12
ბ) საქართველოს ბიზნეს გარემო	12
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება	13
2.1. სააღრიცხვო პოლიტიკა.....	16
(ა) ძირითადი საშუალებები.....	16
აღიარება და შეფასება	16
3.ძირითადი საშუალებები	24
4.სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	27
5. ფული და ფულის ექვივალენტები	27
6. კრედიტორულიდავალიანება	27
7. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები.....	28
8. საოპერაციო შემოსავლები	29
9. საოპერაციო ხარჯი	29
10. მოგების გადასახადი	29
11. წმინდა არასაოპერაციო მოგება	30
12. არასაოპერაციო ხარჯი	30
13. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა	30
14. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები დაბეგვრის გაუთვალისწინებელი გარემოებები	33
15. დაკავშირებული მხარეები.....	34
16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მომხდარი მოვლენები	34

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა შპს „ბაკურიანი ინ“

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ბაკურიანი ინ“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, გარდა პირობითი მოსაზრების საფუძვლის აბზაცში ასახული საკითხების შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფას სტანდარტები“) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ დავინიშნეთ კომპანიის 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორებად. საწყის ნაშთებზე საკმარისი და შესაფერი მტკიცებულებების მოპოვების მიზნით, ჩვენ ჩავატარეთ შესაბამისი აუდიტორული პროცედურები და დავადგინეთ, რომ:

კომპანიის აუდიტორებად დავინიშნეთ 2021 წლის 11 აგვისტოს შესაბამისად, ვერ დავაკვირდით 2020 წლის ბოლოს კომპანიის მიერ ჩატარებულ მარაგების ინვენტარიზაციებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე ვერ დავადასტურეთ 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის, 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის და 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის არსებული მარაგების რაოდენობის სისწორე, რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული იყო 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის 141824 ლარის ოდენობით, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის 210 367 ლარის ოდენობით და 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის 128 674 ლარის ღირებულებით

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები

დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის შემდეგ ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბესს“) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის („ბესს-ის ეთიკის კოდექსი“) შესაბამისად და შესრულებული გვაქვს ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2020 წლის მმართველობის ანგარიშში. მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე (სხვა ინფორმაციაზე).

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება, რომ მმართველობითი ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის მოსაზრების გამოცემა. ჩვენი აზრით, ჩვენს მიერ მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად.

ხელმძღვანელობის და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს თაღლითობით და შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობებისგან თავისუფალი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, აქვს თუ არა შპს ბაკურიანი ინ-ის უნარი, საქმიანობა გააგრძელონ, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენონ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს შპს ბაკურიანი ინ-ის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოექცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან შპს "ბაკურიანი ინ-ის" ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ისინი ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ის მიხედვით, აუდიტის ჩატარების პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ ასევე:

- გამოვავლენთ და ვაფასებთ ინდივიდუალური ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს,

ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.

- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.

- ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმოებმა. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.

- მთლიანობაში ვაფასებთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

- კომპანიის ფარგლებში არსებული სამეურნეო ერთეულების და საქმიანობების ინდივიდუალურ ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით საკმარისი შესაბამისი აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება, ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოსაზრების

შპს ბაკურიანი ინ
ფინანსური ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრისთვის

გამოსახატავად. ჩვენ პასუხს ვაგებთ კომპანიის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და მის შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

სხვა საკითხებთან ერთად, ხელმძღვანელობას ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადებს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის აუდიტის პროცესში გამოვლენილ შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს.

აუდიტორი:

კვანტალიანი ნოდარი

სარეგისტრაციო ნომერი: SARAS-A-680113

თბილისი, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზ. 155 ბ5

29 სექტემბერი 2021

შპს „ბაკურიანი ინ“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
აქტივები				
ფული და ფულადი ექვივალენტები	5	654 269	144 416	70 844
სავაჭრო მოთხოვნები	4	1 143 537	809 877	281 488
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	7	3 895 550	2 581 845	128 674
ჯამურად მიმდინარე აქტივები		5 693 356	3 536 138	481 005
ფიქსირებული აქტივები	3	16 689 406	15 494 561	5 989 366
სხვა გრძელვადიანი მოთხოვნები		-	-	-
ჯამურად გრძელვადიანი აქტივები		16 689 406	15 494 561	5 989 366
სულ აქტივები		22 382 762	19 030 699	6 470 371
ვალდებულებები				
კრედიტორული დავალიანება/მიღებული ავანსები	6	11 856 068	9 400 850	3 778 257
გადასახდელი პროცენტი		1 601 521	1 220 729	289 419
გადასახდელი გადასახადები		695 211	-	-
ჯამურად მოკლევადიანი ვალდებულებები		14 152 800	10 621 579	4 067 676
მიღებული სესხები ბანკებიდან/სესხი პარტნიორებისგან		14 033 299	11 644 439	3 335 044
ჯამურად გრძელვადიანი ვალდებულებები		14 033 299	11 644 439	3 335 044
სულ ვალდებულებები		28 186 100	22 266 018	7 402 719
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება		(5 803 337)	(3 235 319)	(932 348)
სულ კაპიტალი		(5 803 337)	(3 235 319)	(932 348)
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		22 382 762	19 030 699	6 470 371

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანესელიანი

29 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
შემოსავალი რეალიზაციიდან	8	7 311 976	148 125	6 255
სხვა არასამეწარმეო შემოსავალი				
სულ შემოსავალი		7 311 976	148 125	6 255
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		3 039 697	80 413	-
სულ თვითღირებულების ხარჯები		3 039 697	80 413	-
მთლიანი მოგება		4 272 279	67 711	6 255
საოპერაციო ხარჯები	9	2 336 205	585 160	37 401
ცვეთის ხარჯი		955 618	84 826	9 769
სულ საოპერაციო ხარჯები		3 291 823	669 986	47 169
არასაოპერაციო მოგება	11	560 724	223 465	109
არასაოპერაციო ზარალი	12	4 109 199	1 924 161	891 544
სულ არასაოპერაციო მოგება/ზარალი	-	3 548 475	1 700 696	- 891 434
მოგება დაბერგვამდე	-	2 568 019	2 302 971	- 932 348
მოგების გადასახადი დივიდენდის გაცემა				
დაგროვილი მოგება	-	2 568 019	2 302 971	- 932 348

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანუსელიანი

29 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო

შპს „ბაკურიანი ინ“
 კაპიტალის ცვლილების ანგარიში
 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	საწედბო კაპიტალი	მოგება ზარალი	ჯამურად
ნაშთი 2018 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით	-	-	-
ზრდა შემცირება		932 348	- 932 348
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(932 348)	(932 348)
ზრდა შემცირება	-	2 302 971	(2 302 971) -
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-	3 235 319 (3 235 319)
ზრდა შემცირება	-	2 568 018	(2 568 018) -
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	5 803 337	(5 803 337)

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანჭსელიანი

29 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო

ფულადი ნაკადების ანგარიში

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
მოგება დაბეგრვამდე	- 2 568 019 -	2 302 971 -	932 348
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	955 618	84 826	9 769
მოგების გადასახადი			
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივების და ვალდებულებების ცვლილებებამდე	- 1 612 400 -	2 218 145 -	922 580
ცვლილებები სავაჭრო მოთხოვნების დავალიანებაში	- 333 660 -	528 389 -	281 488
ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში	- 1 313 705 -	2 453 171 -	128 674
ცვლილებები წინასწარ გადახდილ გადასახადებში	-	-	-
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებაში	2 455 218	5 622 593	3 778 257
ცვლილებები გადასახდელ გადასახადებში	695 211	-	-
სხვა სასესხო ვალდებულებების ზრდა	380 792	931 311	289 419
სულ ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	271 456	1 354 199	2 734 935
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
სხვა გრძელვადიანი მოთხოვნები			-
ფიქსირებული აქტივების შეძენა/ჩამოწერა	- 2 150 463 -	9 590 021 -	5 999 134
სულ ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	- 2 150 463 -	9 590 021 -	5 999 134
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული სესხები	2 388 860	8 309 395	3 335 044
დივიდენდის გაცემა	-	-	-
სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	2 388 860	8 309 395	3 335 044
ფულისა და ექვივალენტების ნეტო ცვლილება	509 853	73 572	70 844
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	144 416	70 844	-
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	654 269	144 416	70 844

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანქსელიანი

29 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო

შპს „ბაკურიანი ინ“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

ა) ორგანიზაციის საქმიანობა

შპს „ბაკურიანი ინ“ (შემდგომში - „კომპანია“) არის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად საქართველოში დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანია დაარსდა 2018 წლის 17 აპრილს. საიდენტიფიკაციო კოდი: 405264315. იურიდიული მისამართი: საქართველო, ბორჯომის რაიონი, დაბა ბაკურიანი, კობა წაქაძის ქუჩა, N 12, სასტუმროს ტიპის აპარტამენტი, სართული 4. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის წილის მფლობელია :

- ✓ გელა ვარძიაშვილი (პნ 01030006031) - 10%;
- ✓ ვარლამ ჩხეიძე (პნ 01030006336) - 10%.
- ✓ პაატა კოკაია (პნ 01030006335) - 20%
- ✓ ვალერი არღვლიანი (პნ 62001032040) - 30%
- ✓ გოდერძი ფირცხალავა (პნ 01024032731) - 30%

ხელმძღვანელობაზე პასუხისმგებელი პირია ბიძინა ჩანქსელიანი (პნ 27001006916).

შპს „ბაკურიანი ინის“ (შემდგომში - „კომპანია“) ძირითად საქმიანობად განისაზღვრა: სასტუმრო მომსახურება და აპარტამენტების მშენებლობა რეალიზაცია.

კომპანიას საბანკო ანგარიშები ერიცხება შემდეგ ბანკებში:

- ✓ სს „საქართველოს ბანკი“-27/04/2018 წლიდან;
- ✓ სს „თიბისი ბანკი“-19/04/2021 წლიდან.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობა შეადგენს 150. ხოლო 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის 175. 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის 90.

ბ) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოს ტერიტორიაზე. შესაბამისად, კომპანია დამოკიდებულია საქართველოს ეკონომიკურ და ფინანსურ ბაზრებზე,

რომლებიც ხასიათდება განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლებით. იურიდიული, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, მაგრამ ექვემდებარებიან სხვადასხვა ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რომლებიც, სხვა სამართლებრივ და ფისკალურ დაბრკოლებებთან ერთად, დამატებით გამოწვევებს უქმნიან საქართველოში მოქმედ იურიდიულ პირებს. წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის შეფასებას, საქართველოს ბიზნეს გარემოს ზეგავლენის შესახებ, კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან.

საქართველოს ეკონომიკა გარკვეული სტრუქტურული გამოწვევებით ხასიათდება, რამაც COVID-19 პანდემიით გამოწვეული რეცესიის პირობებში საგარეო ფაქტორების მიმართ მოწყვლადობის რეალიზება გამოიწვია. საქართველო მცირე ზომის ღია ეკონომიკაა დოლარიზაციის ჯერ კიდევ მაღალი მაჩვენებლით, მიმდინარე ანგარიშის დეფიციტითა და საერთაშორისო ფინანსურ ნაკადებზე მზარდი დამოკიდებულებით, რაც გლობალური ეკონომიკური და ფინანსური ტენდენციების მიმართ მოწყვლადობას განაპირობებს. მსოფლიო მასშტაბით COVID-19 პანდემიით გამოწვეულმა ეკონომიკურმა კრიზისმა, კერძოდ კი ისეთმა გარემოებებმა, როგორებიცაა მნიშვნელოვნად შემცირებული ეკონომიკური აქტივობა, ფინანსური ნაკადების შემოდინების კლება, განვითარებად ქვეყნებში გაზრდილი რისკის პრემია და, ასევე, პანდემიის გავრცელებასა და მის ხანგრძლივობასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა, საქართველოს ეკონომიკის საგარეო ფაქტორების მიმართ მოწყვლადობის რეალიზება გამოიწვია. შესაბამისად, გაზრდილია ფინანსური სტაბილურობის რისკებიც.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება

მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) თანახმად, რომლებიც ძალაშია 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდით, თუ ქვემოთ მოცემულ სააღრიცხვო პოლიტიკაში სხვა რამ არ არის ნახსენები (მაგ: გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით). ისტორიული ღირებულება ზოგადად დაფუძნებულია აქტივების სანაცვლოდ გაცემული თანხის სამართლიან ღირებულებაზე.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად ან გადაიხდება ვალდებულების გასტუმრების შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში, შეფასების თარიღისთვის. როდესაც ხდება აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება,

კომპანია იყენებს ბაზარზე გავრცელებულ მონაცემებს, რამდენადაც ისინი ხელმისაწვდომია. იმ შემთხვევაში, თუ შეუძლებელია აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების პირდაპირ დადგენა, კომპანია ახორციელებს მის შეფასებას (გარე კვალიფიციურ შემფასებლებთან მჭიდრო თანამშრომლობით) ისეთი შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მაქსიმალურად იყენებს შესაბამის საბაზრო მონაცემებს და მინიმალურად იყენებს არა საბაზრო მონაცემებს (მაგ: საბაზრო შედარებითი მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ასახავს მსგავსი ინსტრუმენტების უახლესი ტრანზაქციის ფასებს, დისკონტირებული ფულის ნაკადის ანალიზით). მონაცემები შეესაბამება აქტივის/ვალდებულების მახასიათებლებს, რომლებსაც გაითვალისწინებდნენ ბაზრის მონაწილეები.

სამართლიანი ღირებულება იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის კატეგორიებად იმის მიხედვით, თუ რამდენად ხელმისაწვდომია შეფასებისთვის საჭირო მონაცემები და მონაცემთა მნიშვნელობა სამართლიანი ღირებულებით შეფასების პროცესში, მთლიანობაში:

- დონე 1 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების შეფასებით მოქმედ ბაზრებზე კოტირებული (არაკორექტირებული) ფასებით.
- დონე 2 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება სხვა მდგენელების მიხედვით, გარდა დონე 1-ში გათვალისწინებული კოტირებული ფასებისა, რომლებიც ფიქსირდება აქტივისა და ვალდებულებისათვის ან პირდაპირი სახით (მაგ: ფასების სახით) ან არაპირდაპირი სახით (მაგ: ფასებიდან გამოთვლილი მონაცემების სახით)
- დონე 3 – სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მოიცავს აქტივების ან ვალდებულებების მონაცემებს, რომლებიც არ ეყრდნობა საბაზრო ფასებს (არასაბაზრო მონაცემები).

ფუნქციონალური და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი („ლარი“), რომელიც კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს.

ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება

2020 წლის 1 იანვრის შემდეგ შევიდა ძალაში რამდენიმე ახალი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, თუმცა არცერთი მათგანი არსებით გავლენას არ ახდენს ორგანიზაციის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ფასს 3 - საწარმოთა გაერთიანება (შესწორება - ბიზნესის განმარტება);
- საპროცენტო განაკვეთის ზღვრის რეფორმა - IBOR „ფაზა 2“ (შესწორება - ფასს 9, ბასს 39 და ფასს 7) და
- კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო შეღავათები (ცვლილებები ფასს 16-ში);

- ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და ბასს 8 - სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები (შესწორება - არსებითის განმარტება);
- ფინანსური ანგარიშგების განახლებული კონცეპტუალური საფუძვლები კომპანიას არ დაუნერგავს ახალი და შესწორებული სტანდარტები ან ინტერპრეტაციები, რომლებიც მიმდინარე ანგარიშგების პერიოდისათვის არ იყო სავალდებულო.

ახალი და შესწორებული სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული

ორგანიზაციის ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოიცა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ძალაში შედის მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებში და რომლებზეც ორგანიზაციამ გადაწყვიტა არ მიეღო ნაადრევად.

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“- (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტორებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის.

2022 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შედის შემდგომი შესწორებები:

- წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის ცვლილებები);
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის ცვლილებები);
- ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 (ცვლილებები ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16 და ბასს 41 სტანდარტებში); და
- კონცეპტუალური მიდგომა (ფასს 3-ის ცვლილებები).

სხვა

ორგანიზაციას არ გააჩნია მოლოდინი, რომ ბასსკ-ის მიერ გამოშვებული სხვა რომელიმე სტანდარტს, რომელიც ჯერ არ არის ძალაში შესული, ექნება არსებითი გავლენა მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

2.1. საადრიცხო პოლიტიკა

(ა) ძირითადი საშუალებები

აღიარება და შეფასება

თავდაპირველი აღიარების დროს, ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანას და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, ასევე აქტივის დემონტაჟის და ადგილმდებარეობის აღდგენის დანახარჯების თავდაპირველ შეფასებას. შეფასებითი დანახარჯები აისახება რეზერვის სახით. იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალების ჯგუფი მოიცავს კომპონენტებს, რომელთა გამოყენების ვადა და ექსპლუატაციის პერიოდი განსხვავდება, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე როგორც ძირითადი საშუალების ცალკეული კომპონენტები. შემდგომი შეფასება ხდება გადაფასებული ღირებულებით (გარდა დაუმთავრებელი მშენებლობებისა), რომელიც გადაფასების მომენტისათვის არსებული აქტივის რეალური ღირებულების ტოლია, შემდგომში დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის თანხების გამოკლებით. გადაფასება რეგულარულად ტარდება იმისათვის, რომ აქტივის საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს მისი რეალური ღირებულებისაგან, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

გადაფასების სიხშირე დამოკიდებულია ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულების ცვლილებებზე. როდესაც გადაფასებული აქტივის რეალური ღირებულება არსებითად განსხვავდება მისი საბალანსო ღირებულებისაგან, აუცილებელია მისი შემდგომი გადაფასება. ზოგიერთი აქტივისათვის, რომელთა რეალური ღირებულება სწრაფ და მნიშვნელოვან ცვლილებებს განიცდის, აუცილებელია ყოველწლიური გადაფასება. შედარებით სტაბილური საბაზრო ფასების მქონე აქტივებისათვის, ისეთებისათვის, როგორსაც კომპანია ფლობს, საკმარისია გადაფასების ჩატარება სამ-ხუთ წელიწადში ერთხელ.

როდესაც გადაფასების შედეგად აქტივის საბალანსო ღირებულება იზრდება, ნამეტი აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და გროვდება საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში „გადაფასების ნამეტი“ სახელწოდებით. ამასთან, გადაფასების ნამეტი მოგებაში ან ზარალში აღიარდება იმ ოდენობით, რამდენიც საჭიროა იმავე აქტივის ჩამოფასების თანხის საკომპენსაციოდ, რომელიც ადრე მოგებაში ან ზარალში აღიარდა.

თუ აქტივის გადაფასების შედეგად მისი საბალანსო ღირებულების შემცირება ხდება, ეს შემცირება აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ამასთან, შემცირების თანხა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში იმ ოდენობით, რა სიდიდის საკრედიტო ნაშთიც არსებობს გადაფასების ნამეტში ამ აქტივთან დაკავშირებით. სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული შემცირების თანხა ამცირებს საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში „გადაფასების ნამეტი“ სათაურის ქვეშ დაგროვილ თანხას.

ძირითადი საშუალების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გაყიდვის შემთხვევაში, ან როდესაც აღარ არის მოსალოდნელი მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აქტივის გამოყენებით. ძირითადი საშუალების გაყიდვის ან ხმარებიდან ამოღების შედეგად წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგებასა ან ზარალში.

ii. შემდგომი ხარჯები

ძირითადი საშუალებების ერთეულის ჩანაცვლების ღირებულება აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებით, თუ იგი უზრუნველყოფს მოსალოდნელი მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლას კომპანიაში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. ჩანაცვლებული კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ძირითადი საშუალებების მოვლა-შენახვის ყოველდღიური ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგება ან ზარალში.

iii. ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ცვეთის დარიცხვის დაანგარიშება ხდება მათი დამონტაჟებისა და გამოყენების მზადყოფნაში მოსვლის დღიდან. რაც შეეხება კომპანიის მიერ აშენებულ აქტივებს, მათი ცვეთის დაანგარიშება ხდება აქტივების საბოლოო მდგომარეობამდე მიყვანის და მათი გამოყენებისთვის მზაობის დღიდან.

ცვეთა აისახება მოგება ან ზარალში, წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებებისათვის განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. იჯარით აღებულ აქტივებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის ან იჯარის ხანგრძლივობის მიხედვით უმცირესით, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც გონივრულ ფარგლებში სარწმუნოა, რომ საკუთრების

უფლების მოპოვება კომპანიის მიერ მოხდება იჯარით აღებულ აქტივზე. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხორციელდება ცვეთის გაანგარიშების მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადის და ნარჩენი ღირებულების გადახედვა და საჭიროების შემთხვევაში, მათი კორექტირება.

ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის მიმდინარე სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები შემდეგია:

- შენობები - 5%
- მანქანა-დანადგარები - 20%
- ოფისის აღჭურვილობა - 20%
- სატრანსპორტო საშუალებები - 20%
- ავეჯი და სხვა ინვენტარი - 8-20%

(ზ) არაფინანსური აქტივების გაუფასურება

განსაზღვრული სასარგებლო ვადის მქონე ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

აქტივების საბალანსო ღირებულება თითოეული საანგარიშო პერიოდის ბოლოს შემოწმდება გაუფასურებაზე და აქტივის გაუფასურების შემთხვევაში, ჩამოიწერება ანაზღაურებად

ღირებულებამდე, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ანაზღაურებადი ღირებულება არის უდიდესი აქტივის გამოყენების ღირებულებასა და რეალიზაციის დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებას შორის. ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება ინდივიდუალურად აქტივისთვის, იმ შემთხვევაში თუ აქტივი წარმოქმნის ფულად სახსრებს სხვა აქტივებისგან ან აქტივთა ჯგუფისგან დამოუკიდებლად. ხოლო თუ აქტივი წარმოქმნის ფულად სახსრებს სხვა აქტივებთან ან აქტივთა ჯგუფთან ერთად, მაშინ ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულისთვის, რომელზეც მიბმულია აქტივთა ჯგუფი.

გამოყენების ღირებულება არის აქტივის/ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მომავალში გამოყენების შედეგად მისაღები ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება. მიმდინარე ღირებულება გამოითვლება დაბეგვრამდე დისკონტირებული განაკვეთებით, რომლებიც ასახავენ დროში ფულის ღირებულების ცვლილებას და გარკვეულ აქტივთან/ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულთან დაკავშირებულ რისკებს, რომლის გაუფასურების შეფასებას აქვს ადგილი.

განუსაზღვრელი სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

მიუხედავად იმისა, არის თუ არა გაუფასურების ნიშნები, ყოველწლიურად, ან უფრო ხშირად ხდება ასეთი აქტივების გაუფასურებაზე შემოწმება, თუ მოვლენები ან ცვლილებები გარემოებებში მიუთითებს, რომ შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს გაუფასურებას.

(გ) ფინანსური ინსტრუმენტები

(გ-ა) ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები ბასს 39-ის მიხედვით კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში, სესხები და მოთხოვნები, დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები, ან გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები. კომპანია განსაზღვრავს მისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას თავდაპირველი აღიარებისას.

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

გაუფასურების ზარალი აღირიცხება მოგება-ზარალში, როდესაც იგი წარმოიქმნება ერთი ან მეტი შემთხვევის დადგომის შედეგად (“ზარალის შემთხვევები”), რომლებიც მოხდა ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ და რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური აქტივების ჯგუფის სავარუდო მომავალი ფულადი ნაკადების ოდენობაზე და დაფარვის დროზე, და რომლის საიმედოდ შეფასებაც შესაძლებელია. თუ კომპანია განსაზღვრავს, რომ არ არსებობს არანაირი ობიექტური საფუძველი იმისა, რომ მოხდა გაუფასურება (მნიშვნელოვანი ან უმნიშვნელო) ინდივიდუალურად შეფასებულ ფინანსურ აქტივზე, ის აქტივს მიაკუთვნებს მსგავსი საკრედიტო რისკ-მახასიათებლების მქონე ფინანსური აქტივების ჯგუფს და გაუფასურების თვალსაზრისით ერთობლივად აფასებს მათ. ძირითადი ფაქტორები, რომელთა მიხედვითაც კომპანია განსაზღვრავს, არის თუ არა ფინანსური აქტივი გაუფასურებული, არის მისი ვადაგადაცილების სტატუსი და შესაბამისი უზრუნველყოფის რეალიზებადობა, თუ ასეთი

არსებობს.

ქვემოთ მითითებული სხვა ძირითადი კრიტერიუმები ასევე გამოიყენება იმის განსაზღვრისთვის, არსებობს თუ არა ობიექტური საფუძველი იმისა, რომ მოხდა გაუფასურება:

- კონტრაგენტი განიცდის მნიშვნელოვან ფინანსურ სირთულეებს,
- კონტრაგენტი განიხილავს გაკოტრებას ან ფინანსურ რეორგანიზაციას;
- არსებობს უარყოფითი ცვლილება კონტრაგენტის გადახდის სტატუსში ადგილობრივი ეკონომიკური პირობების შედეგად, რომლებიც გავლენას ახდენს მასზე;

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მაშინ, როდესაც: (ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის; ან (ბ) იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას, ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: (i) აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის კომპანიიდან გასვლა; ან (ii) კომპანია არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტს არ აქვს უფლება, გაყიდოს აქტივი მესამე არადაკავშირებულ მხარეზე, გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

(გ-ბ) ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც კომპანიის მიმართ არსებული ვალდებულებები. ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით, შემცირებული ტრანზაქციების ხარჯებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება სრულდება, უქმდება, ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად, ხოლო სხვაობა საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

(გ-გ) გადახურვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები არის გადახურული და ნეტო თანხითაა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს კანონიერი უფლება, რომ გადაიფაროს აღიარებული თანხები და კომპანიას აქვს

განზრახვა ზემოთხსენებული თანხები წარადგინოს ნეტო თანხით ან გაყიდოს აქტივი და დაიფაროს ვალდებულება ერთდროულად.

(გ-დ) საპროცენტო შემოსავალი

საპროცენტო ამონაგები საწარმომ უნდა გამოითვალოს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, კერძოდ, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივის მთლიან (ბრუტო) საბალანსო ღირებულებასთან მიმართებაში, გარდა შემდეგი შემთხვევებისა:

ა) შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივები. საწარმომ ამგვარი ფინანსური აქტივებისთვის, თავდაპირველი აღიარებისას უნდა განსაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი და გამოიყენოს ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებასთან მიმართებაში.

ბ) ფინანსური აქტივები, რომლებიც არ წარმოადგენს შეძენილ ან შექმნილ გაუფასურებულ ფინანსურ აქტივებს, არამედ შემდგომში გახდა საკრედიტო რისკის გავლენით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები. ამგვარი ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, საწარმომ, მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი უნდა გამოიყენოს ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებასთან მიმართებაში.

(დ) ავანსები

ავანსები წარმოდგენილია გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. ავანსი კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი, როცა ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურებები სავარაუდოდ მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როცა ავანსი უკავშირდება აქტივს, რომელიც თვითონ კლასიფიცირებული იქნება როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები აქტივად აღიარდება მას შემდეგ, რაც კომპანია მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და აშკარა გახდება რომ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი გადაეცემა კომპანიას. სხვა ავანსები ჩამოიწერება მოგებასა ან ზარალში, როცა ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურებები იქნება მიღებული. თუ არის მინიშნება, რომ ავანსთან დაკავშირებული აქტივები, საქონელი ან მომსახურებები არ იქნება მიღებული, ავანსის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება და შესაბამისად აღიარდება გაუფასურების შედეგად წარმოქმნილი ზარალი წლის მოგებასა ან ზარალში.

(ე) ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს სალარო -საბანკო ნაშთებს და სხვა მოკლევადიან ლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომლებიც ადვილად კონვერტირდება გარკვეული რაოდენობის ფულის სანაცვლოდ და ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

(ვ) კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირებულია როგორც კაპიტალი. როდესაც საწესდებო კაპიტალი არაფულადი შენატანით იზრდება, ხდება შენატანის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა შეტანის მომენტისათვის.

ანალოგიურად, როდესაც ხდება კაპიტალის გატანა არაფულადი გზით, ხდება აქტივის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა გატანის მომენტისათვის.

(ზ) დივიდენდის განაწილება

დივიდენდების კაპიტალში აღიარება ხორციელდება იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გამოცხადდა. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშების გამოსაშვებად დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდი აისახება შემდგომი მოვლენების განმარტებით შენიშვნაში.

(თ) მიღებული სესხები

თავდაპირველი აღიარებისას მიღებული სესხები აღიარდება მიღებული საზღაურის სამართლიან ღირებულებას დაკლებული ტრანზაქციის დანახარჯები. შემდგომი შეფასებისას მიღებული სესხები აღირიცხება ამორტიზებადი ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

(ი) უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა არის ქართული ლარი. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტაში ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით, ანგარიშგების თარიღის მომენტისთვის. ტრანზაქციის თარიღის შემდეგ მომხდარი კურსთაშორის სხვაობის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

საქართველოს ეროვნული ბანკის
ოფიციალური გაცვლითი კურსი

	აშშ დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3.28	4.02
გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.87	3.21
საშუალო გაცვლითი კურსი 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის	3.11	3.55
საშუალო გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის	2.82	3.16

კ) მოგების გადასახდი

კომპანია მოგების გადასახადს განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით (საქართველოს

საგადასახადო კოდექსის 981-ე მუხლითა და 309-ე მუხლის 99-ე და 103-ე ნაწილებით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა). მოგების გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება როგორც 15/85 განაწილებული დივიდენდის თანხიდან.

საგადასახადო დაბეგვრის სისტემის სპეციფიურობიდან გამომდინარე საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს აღარ აქვთ დროებითი სხვაობები საგადასახადო კუთხით არსებულ აქტივებსა/ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის, შესაბამისად აღარ წარმოიქმნება გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულება.

თავდაპირველი აღიარებისას გამონაკლისის შესაბამისად, გადავადებული გადასახადები არ აღირიცხება ტრანზაქციაში (რომელიც არ არის შერწყმა) აქტივებისა და პასივების თავდაპირველ აღიარებიდან გამომდინარე დროებით სხვაობებთან დაკავშირებით, თუ ტრანზაქცია თავდაპირველად აღიარებისას, გავლენას არ მოახდენს სააღრიცხვო მოგებასა თუ დასაბეგრ მოგებაზე.

(ლ) შემოსავლები

i. ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

შემოსავალი აღიარდება კომპენსაციის იმ მოცულობით, რომლის მიღებასაც კომპანია ელის საქონლის მიწოდების ან/და მომსახურების გაწევის სანაცვლოდ. მომხმარებლებთან გაფორმებული თითოეული ხელშეკრულებისათვის კომპანია: ახდენს კონტრაქტის იდენტიფიცირებას; ახდენს შესასრულებელი ვალდებულებების იდენტიფიცირებას; ადგენს გარიგების ფასს, რომელშიც ითვალისწინებს როგორც ცვლად კომპენსაციებს, ასევე ფულის დროით ღირებულებას; ახდენს გარიგების ფასის განაწილებას შესასრულებელ ვალდებულებებზე; აღიარებს შემოსავალს იმ მომენტში, როდესაც ასრულებს გარიგებით დადგენილ შესასრულებელ ვალდებულებას.

ანაზღაურების ოდენობა შეიძლება იცვლებოდეს ფასდაკლების, სხვადასხვა სახის სპეციალური ფასდათმობის, ფულადი სახსრების დაბრუნების, კრედიტის, ფასის კონცესიის, მასტიმულირებელი ფასების, საქმიანობის შედეგებზე დაფუძნებული ბონუსების, ჯარიმების ან სხვა მსგავსი მუხლების შედეგად. დაპირებული ანაზღაურება შეიძლება იმ შემთხვევაშიც იცვლებოდეს, როდესაც საწარმოს უფლება ანაზღაურების მიღებაზე დამოკიდებულია სამომავლო მოვლენის მოხდენაზე ან არმოხდენაზე. მაგალითად, ანაზღაურების ოდენობა ცვალებადი იქნება, თუ პროდუქტი გაიყიდა უკან დაბრუნების უფლებით, ან ხელშეკრულებაში საქმიანობის შედეგის საფუძველზე ბონუსის სახით ფიქსირებული თანხაა გათვალისწინებული კონკრეტული ეტაპის დასრულებისთვის.

ii. შემოსავალი მომსახურების გაწევიდან

კომპანია ახორციელებს სასტუმრო მომსახურებას და აპარტამენტების მშენებლობა რეალიზაციას.

iii. საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი იჯარის პერიოდის განმავლობაში აღიარდება მეთოდის გამოყენებით.

(მ) ხარჯები

ხარჯები აღიარდება დარიცხვის მეთოდის საფუძველზე, როდესაც შესაძლებელია დანახარჯის თანხის საიმედოდ შეფასება და მოსალოდნელია კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებლის გადინება.

2.2. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მენეჯმენტისგან მოითხოვს ფინანსურ ანგარიშგებებზე მოქმედი შეფასებებისა და დაშვებების მომზადებას. მენეჯმენტი მუდმივად აფასებს თავის განსჯებსა და შეფასებებს აქტივების, ვალდებულებების, პირობითი ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების მიმართ. მენეჯმენტი თავის მოსაზრებებს, შეფასებებსა და მოსაზრებებს ეყრდნობა ისტორიულ გამოცდილებას და სხვა სხვადასხვა ფაქტორებს, მომავალი მოვლენების მოლოდინების ჩათვლით, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ გონივრული უნდა იყოს ამ პირობებში. შედეგად მიღებული სააღრიცხვო გადაწყვეტილებები და შეფასებები შეესაბამება რეალურ შედეგებს.

ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა
კომპანია განსაზღვრავს სასარგებლო მომსახურების ვადას და მასთან დაკავშირებული ამორტიზაციისა და ამორტიზაციის საფასურებს მისი ქონების, მცენარეთა და აღჭურვილობისა და საბოლოო სიცოცხლის არამატერიალური აქტივებისათვის. სასარგებლო სიცოცხლე შეიძლება მნიშვნელოვნად შეიცვალოს ტექნიკური სიახლეების ან სხვა ღონისძიებების შედეგად. ამორტიზაციისა და ამორტიზაციის საფასური გაიზრდება იმ შემთხვევაში, როდესაც სასარგებლო სიცოცხლე ნაკლებია ვიდრე ადრე შეფასებული სიცოცხლე, ან ტექნიკურად მოძველებული ან არა სტრატეგიული აქტივები, რომლებიც მიტოვებულია ან გაიყიდა, ჩამოიწერება ან ჩამოიწერება.

კორონა ვირუსის (კოვიდ-19) პანდემია

გამოყენებულია მსჯელობა იმ გავლენის შესაფასებლად, რაც კორონავირუსის პანდემიას ჰქონდა ან შეიძლება ჰქონდეს კომპანიაზე, არსებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით. აღნიშნული ამ ეტაპზე არ ახდენს მნიშვნელოვან გავლენას ფინანსურ ანგარიშგებაზე და არ წარმოქმნის მნიშვნელოვან გაურკვევლობებს იმ მოვლენებთან დაკავშირებით, რამაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე საანგარიშგებო თარიღში ან შემდგომ პერიოდში

3.ძირითადი საშუალებები

	მიწის ნაკვეთები	შენობები	მანქანა-დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სულ
საწყისი ღირებულება						
ბალანსი 31/12/2017				-	-	-
დანამატები	1 738 640	4 156 831	32 627	8 931	62 105	5 999 134
აქტივების ჩამოწერა	-			-		-
ბალანსი 31/12/2018	1 738 640	4 156 831	32 627	8 931	62 105	5 999 134
აკუმულირებული ცვეთა						
ბალანსი 31/12/2017	-	-	-	-	-	-
ცვეთა პერიოდისათვის ჩამოწერილი აქტივების ცვეთა		-	1 000	497	8 272	9 769
ბალანსი 31/12/2018	-	-	1 000	497	8 272	9 769
წმინდა ღირებულება						
ბალანსი 31/12/2017	-	-	-	-	-	-
ბალანსი 31/12/2018	1 738 640	4 156 831	31 627	8 435	53 833	5 989 366

	მიწის ნაკვეთები	შენობები	მანქანა- დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	სასტუმროს ინვენტარი	არამატერიალური აქტივები	სულ
საწყისი ღირებულება								
ბალანსი 31/12/2018	1 738 640	4 156 831	32 627	8 931	62 105			5 999 134
დანამატები	643 095	7 999 838	18 347	42 187	495 274	1 152 784	5 913	10 357 438
აქტივების ჩამოწერა	375 635					391 782		767 417
ბალანსი 31/12/2019	2 006 100	12 156 670	50 975	51 118	557 379	761 002	5 913	15 589 156
აკუმულირებული ცვეთა								
ბალანსი 31/12/2018	-	-	1 000	497	8 272			9 769
ცვეთა				2 850			150	84 826
პერიოდისათვის ჩამოწერილი			7 280		24 639	49 907		-
აქტივების ცვეთა								
ბალანსი 31/12/2019	-	-	8 280	3 346	32 911	49 907	150	94 595
წმინდა ღირებულება								
ბალანსი 31/12/2018	1 738 640	4 156 831	31 627	8 435	53 833	-	-	5 989 366
ბალანსი 31/12/2019	2 006 100	12 156 670	42 694	47 772	524 468	711 096	5 762	15 494 561

	მიწის ნაკვეთები	შენობები	მანქანა- დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	სასტუმროს ინვენტარი	არამატერიალური აქტივები	სულ
საწყისი ღირებულება								
ბალანსი 31/12/2019	2 006 100	12 156 670	50 975	51 118	557 379	761 002	5 913	15 589 156
დანამატები	416 751	838 277	406 009	54 894	276 364	158 967		2 151 260
აქტივების ჩამოწერა						797		797
ბალანსი 31/12/2020	2 422 851	12 994 947	456 983	106 012	833 743	919 172	5 913	17 739 619
აკუმულირებული ცვეთა								
ბალანსი 31/12/2019	-	-	8 280	3 346	32 911	49 907	150	94 595
ცვეთა		607 833	13 837	20 939	166 749	145 650	611	955 618
პერიოდისათვის ჩამოწერილი აქტივების ცვეთა								-
ბალანსი 31/12/2020	-	607 833	22 117	24 285	199 660	195 557	761	1 050 213
წმინდა ღირებულება								
ბალანსი 31/12/2019	2 006 100	12 156 670	42 694	47 772	524 468	711 096	5 762	15 494 561
ბალანსი 31/12/2020	2 422 851	12 387 113	434 866	81 726	634 083	723 615	5 152	16 689 406

4.სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	549 754	358 585	-
დებიტორები აპარტჰოტელი	178 339		
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	140 999		
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	253 193	427 395	102 817
ქონების საავანსო	21 252	21 252	21 252
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები			157 419
მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნები	1 143 537	807 232	281 488
<i>მინუს: გაუფასურების რეზერვი</i>			
წმინდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1 143 537	807 232	281 488

5. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ლარები საბანკო ანგარიშებზე	596 039	144 416	66 969
ჯამურად ფულადი ნაშთები საბანკო ანგარიშებზე	596 039	144 416	66 969
ნაღდი ფული სალაროში ლარებში	58 230	-	3 875
სულ ფული და ფულადი ექვივალენტები	654 269	144 416	70 844

6. კრედიტორული დავალიანება

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
მოწ. და მომსახ. წარმოქმნილი ვალდებულებები	218 379	347 449	42 232
მიღებული ავანსები	5 922 153	2 831 350	-
სასტუმროს ავანსი	40 721	-	-
#2 აპარტამენტის ავანსი	386 491	-	-

მიწის ნასყიდობასთან დაკავშირებული	-	31 835	81 225	
ვალდებულება				
ვალდებულებები საწარმოს პერსონალის წინაშე		5 327 582	6 133 562	3 736 025
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	-	1 696	7 265	
მცირე მეწარმეები	-	5 760		-
გადასახდელი ხელფასები		34	-	-
		-	-	-
			-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		11 856 068	9 400 850	3 778 257

7. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
საქონელი	8 126	4 777	
ნედლეული და მასალები	41 709	3 834	113 661
აპარტჰოტელის დაუმთავრებელი წარმოება	-	2 371 478	
დაუმთავრებელი მშენებლობა #1	1 547 591	-	-
დაუმთავრებელი მშენებლობა #2	81 101	-	-
დაუმთავრებელი მშენებლობა #3	3 229	-	-
მზა პროდუქცია	2 121 804	-	
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	79 339	197 821	15 012
სამედიცინო	810	-	-
უნიფორმა	5 093	3 935	-
სამზარეულოს წვრილმანი ინვენტარი	3 752	-	
სხვადასხვა	2 203	-	
ჰაუსქიფინგი	793	-	
ჯამურად სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	3 895 550	2 581 845	128 674

8. საოპერაციო შემოსავლები

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
სასტუმროს შემოსავალი	2 296 970	124 152	
შემოსავალი COVID	1 154 239		
სასტუმროდან			
აპარტამენტების	3 837 051	-	-
რეალიზაცია			
სხვა საოპერაციო	23 716	23 973	6 255
შემოსავლები			
	7 311 976	148 125	6 255

9. საოპერაციო ხარჯი

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
შრომის ანაზღაურება	1 461 391	312 185	485
სოციალური დანარიცხები	26 263	32 706	
კომუნალური ხარჯი	347 538	35 819	
საიჯარო ქირა		10 030	
არარეზიდენტები	75 439	1 214	500
კომუნიკაციის ხარჯი			290
საგადასახადო ხარჯი			28 455
ბუღალტრული მომსახურების ხარჯი	30 508	21 438	-
დალაგება დასუფთავების ხარჯი	62 305	31 563	
საოფისე ხარჯი	36 673	19 416	
ბუქინგის მომსახურების ხარჯი	45 885		
სამედიცინო ხარჯი	17 324	602	
სხვა საერთო ხარჯი	232 879	120 187	7 671
სულბირდპირი ხარჯები	2 336 205	585 160	37 401

10. მოგების გადასახადი

2020, 2019 და 2018 წლების განმავლობაში კომპანიამ არ განუხორციელებია დივიდენდის გაცემა.

2016 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა საქართველოს საგადასახადო კოდექსში მნიშვნელოვანი ცვლილებები, რომლებიც ძირითადად ეხება მოგების გადასახადით დაბეგვრას, სხვა დაბეგვრის რეჟიმებთან ერთად, ცვლილებებში ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი პუნქტი არის ის, რომ დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით, ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან, კომპანია საკუთარ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აღიარებს პირობითი მოგების გადასახადის ვალდებულებას, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას მომავალ პერიოდებში მოგების განაწილების დროს.

11. წმინდა არასაოპერაციო მოგება

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
საკურსო სხვაობა	560 724	223 465	109
სულ შემოსავალი	560 724	223 465	109

12. არასაოპერაციო ხარჯი

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
საპროცენტო ხარჯები	893 233	369 198	132 402
დამფუძნებლის სესხზე დარიცხული %	399 553	922 216	289 419
თანადაფინანსება (სუფსიდირება)	200 151	153 418	469 723
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	2 616 263	479 329	-
სულ ხარჯი	4 109 199	1 924 161	891 544

13. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა

(ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია მაქსიმალურად ზუსტი ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიღებული იქნება აქტივის გაყიდვისგან ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის ნორმალური ოპერაციების ფარგლებში ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღისას, თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც შესრულებადი აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას, კომპანიამ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრა შეფასების მეთოდის გამოყენებით, შეფასების მეთოდის მიზანია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიღებული იქნება აქტივის რეალიზაციიდან ან

გადახდილი იქნება ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნორმალური ოპერაციების ფარგლებში შეფასების თარიღით, შეფასების გამოყენებული მეთოდია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი, ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების რეალური ღირებულების გამოთვლა ხდება მომავალი ძირითადი და საპროცენტო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, დისკონტირებული ანგარიშების თარიღისთვის არსებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით, ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები არ განსხვავდება მათი რეალური ღირებულებებისგან,

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან გამომდინარე, კომპანიაზე ვრცელდება შემდეგი სახის რისკები:

- საკრედიტო რისკი: ალბათობა, რომ მსესხებელი ვერ შეძლებს გადაიხადოს მთლიანი სესხი ან მისი ნაწილი, ან ვერ შეძლებს სესხის დროულად დაფარვას, რაც გამოიწვევს ზარალს კომპანიისთვის;
- ლიკვიდურობის რისკი: რისკი, რომ კომპანიას არ ექნება, ან ვერ ამოიღებს ნაღდ ფულს საჭირო დროს და ამის შედეგად აღმოჩნდება სირთულეების წინაშე ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულების თვალსაზრისით,;
- საბაზრო რისკი: რისკი, რომ საბაზრო ფასების ცვალებადობის შედეგად შეიცვლება ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება ან ფულადი სახსრების მომავალი ნაკადები სამართლიანი ღირებულების თვალსაზრისით, ძირითადად, კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკის ორ კომპონენტს:
 - საპროცენტო რისკი;
 - სავალუტო რისკი,

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ნაშთები კატეგორიების მიხედვით:

ფინანსური აქტივები	12/31/2020	12/31/2019	12/31/2018
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1 143 537	809 877	281 488
ფული და ფულადი ექვივალენტები	654 269	144 416	70 844
სულ ფინანსური აქტივები	1 797 806	954 293	352 332

ფინანსური ვალდებულებები	12/31/2020	12/31/2019	12/31/2018
სესხები	14 033 299	11 644 439	3 335 044
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14 152 800	10 621 579	4 067 676
სულ ფინანსური ვალდებულებები	28 186 100	22 266 018	7 402 719

i. რისკების მართვის სტრუქტურა

კომპანიის მენეჯმენტს სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება კომპანიის რისკების მართვის სისტემის დაწესებასა და ზედამხედველობაზე.

კომპანიის რისკის მართვის პოლიტიკა განისაზღვრება კომპანიაზე რისკების გავლენის განსაზღვრისა და ანალიზის მიზნით, რისკის შესაბამისი ფარგლებისა და საკონტროლო მექანიზმების დასადგენად, ასევე რისკისა და მისი ფარგლების მონიტორინგისათვის, რისკის მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად გადაიხედება მიმდინარე საბაზრო მდგომარეობისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების გასათვალისწინებლად, რისკების მართვა ხორციელდება მენეჯმენტის მიერ კომპანიის საოპერაციო ერთეულებთან ერთად, კომპანიის საოპერაციო სიმარტივიდან გამომდინარე, არ არსებობს წერილობითი პოლიტიკა ბიზნეს რისკების იდენტიფიცირებისა და მათი მართვის შესახებ.

ii. საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის მიმართ ფინანსური ვალდებულებების არ შესრულების შემთხვევაში, კომპანიის მაქსიმალური ზემოქმედება საკრედიტო რისკზე, ძირითადად, აისახება ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში.

ფინანსური აქტივები	12/31/2020	12/31/2019	12/31/2018
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1 143 537	809 877	281 488
ფული და ფულადი ექვივალენტები	654 269	144 416	70 844
მაქსიმალური საკრედიტო რისკი	1 797 806	954 293	352 332

iii. ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდობის რისკი არის იმის რისკი, რომ სუბიექტს გაუძნელდება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულება, ლიკვიდობის რისკი ეხება ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად საკმარისი სახსრების არსებობას, რომლებიც უკავშირდება ფინანსურ ინსტრუმენტებს მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, ლიკვიდობის რისკი არსებობს მაშინ, როცა აქტივებისა და ვალდებულებების დაფარვის ვადები ერთმანეთს არ ემთხვევა,

iv. საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს კურსთაშორისი განაკვეთების, საპროცენტო განაკვეთების და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა იმოქმედოს კომპანიის შემოსავალზე ან მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობაზე, საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო

რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე,

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობა ძირითადად აისახება სესხების რეალურ ღირებულებაზე (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მათი მომავალი ფულადი სახსრების მოძრაობაზე (სესხი ცვალებადი განაკვეთით), ხელმძღვანელობას არ აქვს ოფიციალური პოლიტიკა განსაზღვროს კომპანიის რა ოდენობის განფენილობა უნდა იყოს ფიქსირებული ან ცვალებადი განაკვეთით.

(გ) კაპიტალის რისკის მართვა

კომპანია კაპიტალის მართვით აუმჯობესებს თავის უნარს გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და ამ გზით უზრუნველყოს აქციონერებისა და სხვა დაინტერესებული პირებისთვის შესაბამისი სარგებლის გადაცემა; ამავდროულად კაპიტალის მართვით კომპანია ინარჩუნებს კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურას, რითაც ამცირებს კაპიტალის ღირებულებას,

კაპიტალი შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში განმარტებული მთლიანი კაპიტალისა და წმინდა ვალდებულებებისგან, რომელიც ამ მიზნებისათვის განიმარტება, როგორც სხვაობა მიღებულ სესხებსა და ფულისა და ფულის ექვივალენტებს შორის,

კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნებისა ან/და შეცვლის მიზნით კომპანია ცვლის აქციონერებისადმი გადასახდელი დივიდენდის მოცულობას, უშვებს ახალ აქციონერებს ან ვალდებულებების შემცირების მიზნით ყიდის აქტივებს.

14. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები დაბეგვრის გაუთვალისწინებელი გარემოებები

საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს სასამართლო გადაწყვეტილებებისა და დებულებების ხშირი ცვლილება, საგადასახადო ნორმები ხშირად ბუნდოვანი და წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოს მიერ სხვადასხვაგვარად განიმარტება, საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო ორგანოს არ შეუძლია კომპანიას დააკისროს დამატებითი საგადასახადო ვალდებულება, ჯარიმა ან საურავი, თუ სამართალდარღვევიდან სამი წელია გასული, ზემოთხსენებული ვითარებები წარმოქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც საქართველოში უფრო არსებითია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ იგი ადეკვატურად ასრულებს საგადასახადო ვალდებულებებს, ხელმძღვანელობს რა საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციების, ოფიციალური აქტებისა და სასამართლოს გადაწყვეტილებების შესაბამისად, მიუხედავად ამისა, შესაბამისი საგადასახადო ორგანოების კომპანიისგან განსხვავებულმა პოზიციამ შესაძლოა არსებითი გავლენა იქონიოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

15. დაკავშირებული მხარეები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მფლობელია :

- ✓ გელა ვარძიაშვილი(პნ 01030006031) - 10%;
- ✓ ვარლამ ჩხეიძე (პნ 01030006336) - 10%.
- ✓ პაატა კოკაია (პნ 01030006335) - 20%
- ✓ ვალერი არღვლიანი (პნ 62001032040) -30%
- ✓ გოდერძი ფირცხალავა(პნ 01024032731) - 30%

ურთიერთდამოკიდებულება იკვეთება შემდეგ კომპანიებთან:

- შპს რენესანს კონსტრაქშენი (სნ 405204933), რომლის 25%-იანი წილის მფლობელია პაატა კოკაია, ვალერი არღვლიანი 25%, ვარლამ ჩხეიძე 25%.
- შპს შპს ალუტექ ჯორჯია (სნ 402069701), რომლის დამფუძნებლები არიან პაატა კოკაია- 23.38%, ვარლამ ჩხეიძე- 4.23% , ვალერი არღვლიანი - 21.15%.
- შპს სასტუმრო ივერია ინ (სნ 406043482) რომლის 30%-იანი წილის მფლობელია პაატა კოკაია.

16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მომხდარი მოვლენები

გვინდა ყურადღება გავამახვილოთ, კორონავირუსის (COVID 19) პანდემიის შედეგად მიღებულ ეკონომიკური საქმიანობის ამჟამინდელ შენელებაზე და მის ფინანსურ ზემოქმედებაზე სუბიექტის სამომავლო პერსპექტივების მიმართ, კორონავირუსის (COVID 19) პანდემიამ მთელ მსოფლიოში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა ადამიანის ცხოვრებაზე, რაც ხელს უშლის ლოგისტიკური ჯაჭვების წარმოქმნასა და ამცირებს საგარეო და საშინაო მოთხოვნილებას, ამასთანავე იზრდება რისკის შეუფასებლობა და გაურკვევლობა მომავლის შესახებ, იმის გათვალისწინებით, რომ ბოლოდროინდელი საშინაო და გლობალური მოვლენები ვირუსის შედეგად არის გამოწვეული, ჩვენ დროულად განვიხილეთ და გადავხედეთ კომპანიის სამომავლო რისკებს, დღეისათვის, ამ კრიზისის გავლენა ადგილობრივ ინდუსტრიასა და ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკაზე, რჩება ბუნდოვანი, შესაბამისად, ფინანსური და საოპერაციო მოქმედებები ერთეულის სამომავლო პერსპექტივაზე ამჟამად ვერ განისაზღვრება, საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ადგილი არ ქონია მნიშვნელოვან მოვლენებს.

შპს ბაკურიანი ინწ
ფინანსური ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრისთვის

აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

• კომპანიის ფარგლებში არსებული სამეურნეო ერთეულების და საქმიანობების ინდივიდუალურ ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით საკმარისი შესაბამისი აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება, ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოსაზრების გამოსახატავად. ჩვენ პასუხს ვაგებთ კომპანიის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და მის შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

სხვა საკითხებთან ერთად, ხელმძღვანელობას ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადებს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის აუდიტის პროცესში გამოვლენილ შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს.

აუდიტორი:

კვანტალიანი ნოდარი

სარეგისტრაციო ნომერი: SARAS-A-680113

თბილისი, ბერიგაბრიელსალოსისგამზ. 155 ზ5

29 სექტემბერი 2021

შპს „ბაკურიანი ინნ“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
აქტივები				
ფული და ფულადი ექვივალენტები	5	654 269	144 416	70 844
სავაჭრო მოთხოვნები	4	1 143 537	809 877	281 488
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	7	3 895 550	2 581 845	128 674
ჯამურად მიმდინარე აქტივები		5 693 356	3 536 138	481 005
ფიქსირებული აქტივები	3	16 689 406	15 494 561	5 989 366
სხვა გრძელვადიანი მოთხოვნები		-	-	-
ჯამურად გრძელვადიანი აქტივები		16 689 406	15 494 561	5 989 366
სულ აქტივები		22 382 762	19 030 699	6 470 371
ვალდებულებები				
კრედიტორული დავალიანება/მიღებული ავანსები	6	11 856 068	9 400 850	3 778 257
გადასახდელი პროცენტი		1 601 521	1 220 729	289 419
გადასახდელი გადასახადები		695 211	-	-
ჯამურად მოკლევადიანი ვალდებულებები		14 152 800	10 621 579	4 067 676
მიღებული სესხები ბანკებიდან/სესხი პარტნიორებისგან		14 033 299	11 644 439	3 335 044
ჯამურად გრძელვადიანი ვალდებულებები		14 033 299	11 644 439	3 335 044
სულ ვალდებულებები		28 186 100	22 266 018	7 402 719
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება		(5 803 337)	(3 235 319)	(932 348)
სულ კაპიტალი		(5 803 337)	(3 235 319)	(932 348)
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		22 382 762	19 030 699	6 470 371

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანქსელიანი

29 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო



შპს „ბაკურიანი ინ“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
შემოსავალი რეალიზაციიდან	8	7 311 976	148 125	6 255
სხვა არასამეწარმეო შემოსავალი				
სულ შემოსავალი		7 311 976	148 125	6 255
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		3 039 697	80 413	-
სულ თვითღირებულების ხარჯები		3 039 697	80 413	-
მთლიანი მოგება		4 272 279	67 711	6 255
საოპერაციო ხარჯები	9	2 336 205	585 160	37 401
ცვეთის ხარჯი		955 618	84 826	9 769
სულ საოპერაციო ხარჯები		3 291 823	669 986	47 169
არასაოპერაციო მოგება	11	560 724	223 465	109
არასაოპერაციო ზარალი	12	4 109 199	1 924 161	891 544
სულ არასაოპერაციო მოგება/ზარალი	-	3 548 475	1 700 696	- 891 434
მოგება დაბერგვრამდე	-	2 568 019	2 302 971	- 932 348
მოგების გადასახადი დივიდენდის გაცემა				
დაგროვილი მოგება	-	2 568 019	2 302 971	- 932 348

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანესელიანი

29 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო

გ. ჩანესელიანი



შპს „ბაკურიანი ინ“
 კაპიტალის ცვლილების ანგარიში
 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	საწედებო კაპიტალი	მოგება ზარალი	ჯამურად
ნაშთი 2018 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით	-	-	-
ზრდა შემცირება		932 348	932 348
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(932 348)	(932 348)
ზრდა შემცირება		2 302 971	(2 302 971)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	3 235 319	(3 235 319)
ზრდა შემცირება	-	2 568 018	(2 568 018)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	5 803 337	(5 803 337)

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანესელიანი

29 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო

გ. ჩანესელიანი



შპს „ბაკურიანი ინ“

ფულადი ნაკადების ანგარიში

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
მოგება დაბეგრვამდე	- 2 568 019 -	2 302 971 -	932 348
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	955 618	84 826	9 769
მოგების გადასახადი			
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივების და ვალდებულებების ცვლილებებამდე	- 1 612 400 -	2 218 145 -	922 580
ცვლილებები სავაჭრო მოთხოვნების დავალიანებაში	- 333 660 -	528 389 -	281 488
ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში	- 1 313 705 -	2 453 171 -	128 674
ცვლილებები წინასწარ გადახდილ გადასახადებში	-	-	-
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებაში	2 455 218	5 622 593	3 778 257
ცვლილებები გადასახდელ გადასახადებში	695 211	-	-
სხვა სასესხო ვალდებულებების ზრდა	380 792	931 311	289 419
სულ ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	271 456	1 354 199	2 734 935
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
სხვა გრძელვადიანი მოთხოვნები			-
ფიქსირებული აქტივების შეძენა/ჩამოწერა	- 2 150 463 -	9 590 021 -	5 999 134
სულ ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	- 2 150 463 -	9 590 021 -	5 999 134
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
მიღებული სესხები	2 388 860	8 309 395	3 335 044
დივიდენდის გაცემა	-	-	-
სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	2 388 860	8 309 395	3 335 044
ფულისა და ექვივალენტების ნეტო ცვლილება	509 853	73 572	70 844
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	144 416	70 844	-
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	654 269	144 416	70 844

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანესელიანი

29 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო

გ. ჩანესელიანი



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება “ბაკურიანი ინჟინერი”

მმართველობის ანგარიშგება

(2020 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ქ. თბილისი

2021 წელი

2020 წლის საქმიანობის მიმოხილვა

მთავარი

სასტუმრო კომპლექსი „ბაკურიანი ინნი“ აშენდა 2019 წელს და ფუნქციონირება დაიწყო 2020 წლის იანვარში. სასტუმრო გამოირჩევა, როგორც უნიკალური, მოვლილი და გამწვანებული ადგილმდებარეობით, ასევე თანამედროვე და სპეციფიური დიზაინით, რაც ბოლო ერთი წლის განმავლობაში კომპანიის სავიზიტო ბარათი გახდა.

სასტუმრო ადაპტირებულია შშმ პირებისთვის და 2020 წლის განმავლობაში არაერთხელ უმასპინძლა პარა-ოლიმპიელებს და ინდივიდუალურ შშმ დამსვენებლებს, რომლებისგანაც ბევრი დადებითი შეფასებაც დაიმსახურა.

სასტუმრო მორეგებულია მრავალფეროვან ბაზარს, რომელიც სტუმრობს ბაკურიანს. 2020 წელს განსაკუთრებული პოპულარობით სარგებლობდა ადგილობრივ დამსვენებლებზე. სტუმრების დიდ ნაწილს წარმოადგენდნენ ახალგაზრდა ოჯახები, რომლებსაც კომფორტული საოჯახო ტიპის ოთახები, ბავშვებზე მორეგებული სამაგიდო კვება და ბავშვებისთვის განკუთვნილი ღია და დახურული სივრცე ხიბლავს.

სასტუმროს გააჩნია 25,000 კვადრატული მეტრის ეზო, სადაც დარგულია ასობით მრავალწლოვანი მარადმწვანე და ფოთოლმცვენი ხე. სასტუმროს გარშემო არის 600 მეტრიანი სასეირნო და საველოსიპედო ბილიკი. ადგილზე შესაძლებელია სკეიტების, ველოსიპედების, თხილამურების, ციგების, სნოუბორდისა და სხვა მრავალი ალტურვილობის ქირაობა. სასტუმროში აგრეთვე განთავსებულია სათამაშო სივრცეები სადაც სტუმრებს შეუძლიათ ითამაშონ სხვა და სხვა სამაგიდო თამაშები, დარტსი, მაგიდის ფეხბურთი, სხვა და სხვა სახის ბილიარდი და ა.შ.

შენობაში არის რამდენიმე ღია და დახურული შესახვედრი და სამუშაო სივრცეები, რომელთაგან განსაკუთრებული პოპულარობით სარგებლობს ზამთრის ბაღი. ბაკურიანი ინნი ერთადერთი სასტუმროა დაბაში, სადაც არის სილამაზის სალონი. გარდა სალონისა, სასტუმროში არის დიდი სპა ცენტრი, თავისი აუზით, ორი ჯაკუზით, სველი და ფინური საუნები, საბავშვო აუზი, სამასაჟო ოთახები და სპორტ დარბაზი. სპა ცენტრი შეტანილია საქართველოში არსებული საუკეთესო სპა პროდუქცია- Germaine de Capuccini.

დამატებით, სასტუმროს ტერიტორიაზე არის სამი ინდივიდუალური კორპუსი, რომელშიც განთავსებულია 200+ აპარტამენტი. სულ რაღაც ერთი წლის განმავლობაში თითქმის ყველა აპარტამენტი გაიყიდა.

სასტუმროს მისია

სასტუმრო „ბაკურიანი ინნის“ მთავარი მისიაა მიაწოდოს ბაკურიანში ჩამოსულ ტურისტებს მაღალი ხარისხის მომსახურება და პროდუქტი კონკურენტულ ფასად, ხელს შეუწყობს რეგიონში ტურიზმის განვითარებასა და ამავედროულად ამაღლებს ინდუსტრიის სტანდარტებს. კომპანია აგრეთვე მიხნად ისახავს რეგიონში სოციალ-ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესებას, რის გამოც ვცდილობთ, რომ პირველ რიგში დავსაქმოთ ადგილობრივი მოსახლეობა და შევტავაზოთ მათ, როგორც კონკურენტუნარიანი ანაზღაურება ისე ჯანსაღი სამუშაო გარემო.

პარტნიორები და მომხმარებლები

ბაკურიანი ინნის ბაზარი იყოფა ორ ნაწილად: ადგილობრივი დამსვენებლები და უცხოურ ბაზარზე მომუშავე ტურ კომპანიები. 2020 წლის დასაწყისში სასტუმრო აქტიურად თანამშრომლობდა ასზე მეტ შემომყვან კომპანიასთან. არსებული გამოწვევების გამო, სასტუმრო ვალდებული გახდა არაერთხელ დაეკორექტირებინა ფასები, თუმცა ყოველთვის შეეძლო მთავარი პარტნიორების მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

ადგილობრივი ბაზრის მოსაზიდად, ბაკურიანი ინნი აქტიურ მარკეტინგულ კამპანიას აწარმოებდა სხვა და სხვა მედია სივრცეში. 2020 წლის განმავლობაში, სასტუმროს ჰქონდა რეკლამები და დაანონსებული აქციები, რადიოებში, სატელევიზიო არხებში და სოციალურ მედიაში. ადგილობრივი ბაზრის მოზიდვაში ყველაზე დიდი ეფექტიანობით გამოირჩეოდა სოც-ქსელები: ფეისბუქი და ინსტაგრამი. შესაბამისად ყველაფე მეტი რესურსიც აქეთ იყო მიმართული.

კომპანიის მიღწევები

2020 წელი სავსე იყო გამოწვევებით სტუმარ-მასპინძლობის ინდუსტრიისთვის. როგორც სასტუმრო, ბაკურიანი ინნმა მხოლოდ ოთხი თვის განმავლობაში მოახერხა მუშაობა. საბედნიეროდ ეს იყო ბაკურიანისთვის მაღალ სეზონებზე: იანვარი, თებერვალი და ივლისი აგვისტო. თუმცა აღსანიშნავია, რომ მიუხედავად იმისა რომ სასტუმრო იყო ახალი გახსნილი და ჯერ მის შესახებ ცნობადობა არ იყო მაღალი მეორეს მხრივ კი მსეოფლიოში მძვინვარე პანდემიისა, კომპანიამ მაინც შეძლო ლიდერის პოზიციის მოპოვებისა დაბა ბაკურიანში. მაგალითისთვის, დაბა ბაკურიანის საშუალო დაკავებულობა 2020 წლის აგვისტოში იყო დაახლოებით 23%, მაშინ როდესაც იგივე პერიოდი ბაკურიანი ინნის დაკავებულობა იყო 90%. გასათვალისწინებია ისიც, რომ ბაკურიანი ინნი ყველაზე დიდი სასტუმროა ბაკურიანში.

წლის დანარჩენი ნაწილი, სასტუმრო გადაკეთდა საკარანტინე ზონად, რომ ერთის მხრივ შეენარჩუნებინა თანამშრომლები და დაეფარა საოპერაციო ხარჯები, და მეორეს მხრივ მხარში დადგომოდა სახელმწიფოს. აღსანიშნავია, რომ სასტუმრო მუშაობდა არა მხოლოდ სახელმწიფო საკარანტინო ზონად, არამედ კომერციულ საკარანტინო ზონადაც, სადაც კარანტინს გადიოდნენ საქართველოს უნივერსიტეტებში მსწავლეები, უცხო ქვეყნის მოქალაქეები.

კომპანია ბაკურიანი ინნი 2020 წლის ზამთარში დასახელდა წლის საუკეთესო ბრენდად. მიუხედავად მხოლოდ 4 თვიანი მუშაობისა, სასტუმრო გახდა ფინალისტი ნომინაციაში საუკეთესო სასტუმრო მთის კურორტებზე. გარდა ამისა სასტუმრომ 2020 წელს ყველა გამოწვევასთან წარმატებით გამკლავების გამო დაჯილდოვდა წლის საუკეთესო კომპანიად.

სასამართლო დავები

2020 წელს კომპანიას ჰქონდა სასამართლო დავა საავტორო უფლებების დაცვის სააგენტოსთან, რომელიც ურთიერთ შეთანხმების ნიადაგზე დასრულდა. დღეს სასტუმრო ბაკურიანი ინნი თავისუფლად განაგრძობს თანამშრომლობას საავტორო უფლებების დაცვის სააგენტოსთან.

ორგანიზაციის სტრუქტურული გეგმა

კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სასტუმრო მომსახურება. თუმცა სასტუმროს დამატებით შემოსავალი აქვს, რესტორნიდან, სპა მომსახურებიდან და ინვენტარის გაქირავებიდან.

2020 წელს კომპანიის შემოსავლის უდიდეს დიდ ნაწილს წარმოადგენდა მშენებზე აპარტამენტების რეალიზება.

კომპანიის მიზანს წარმოადგენს ეკონომიკური საქმიანობით მოგების მიღება.

ბაკურიანი ინნი არის ინნ ჯგუფის მმართველობაში მყოფი ერთ ერთი სასტუმრო და შესაბამისად მას ჰყავს აღმასრულებელი დირექტორი. თუმცა თვითონ სასტუმრო ბაკურიანი ინნს მართავს დირექტორი ყველა იმ სტანდარტული უფლება-მოვალეობებით, რაც განსაზღვრულია კომპანიის წესდებითა და „კანონით მეწარმეთა შესახებ“. კომპანიას გააჩნია საფინანსო-ბუღალტრული, გაყიდვების, საოპერაციო (F&B, მომარაგება, დალაგება დასუფთავება, უსაფრთხოება-მონიტორინგი და ა.შ.), სპა-სალონისა და ტექნიკური განყოფილებები.

კომპანიას სტრუქტურულად შემდეგი განაწილება აქვს, მთავარ რგოლს წარმოადგენს დირექტორი და მერე მისი მოადგილე, რომელთა დაქვემდებარებაშიც შედიან ოპერაციების, ფინანსური, უსაფრთხოებისა და მონიტორინგის, შესყიდვების, სპა და გაყიდვების მენეჯერები.

მეორე რგოლს სწორედ მენეჯერთა გუნდი ქმნის რომლებიც საკუთარი დეპარტამენტის გამართულად, ეფექტურად და პროდუქტიულად მუშაობაზე არიან პასუხისმგებელნი.

ხოლო მესამე რგოლი ის პირები და თანამშრომლები არიან, რომლებიც მენეჯერთა პასუხისმგებლობის ქვეშ ექცევიან, მესამე რგოლი კომპანიაში წარმოადგენს კომპანიის თანამშრომელთა უმრავლესობას.

მმართველობის ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა მმართველობითი ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა, 2021 წლის 20 სექტემბერს

დირექტორი: ბიძინა ჩანქსელიანი

ხელმოწერა: _____

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება “ბაკურიანი ინჟინერი”

მმართველობის ანგარიშგება

(2020 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ქ. თბილისი

2021 წელი

2020 წლის საქმიანობის მიმოხილვა

მთავარი

სასტუმრო კომპლექსი „ბაკურიანი ინნი“ აშენდა 2019 წელს და ფუნქციონირება დაიწყო 2020 წლის იანვარში. სასტუმრო გამოირჩევა, როგორც უნიკალური, მოვლილი და გამწვანებული ადგილმდებარეობით, ასევე თანამედროვე და სპეციფიური დიზაინით, რაც ბოლო ერთი წლის განმავლობაში კომპანიის სავიზიტო ბარათი გახდა.

სასტუმრო ადაპტირებულია შშმ პირებისთვის და 2020 წლის განმავლობაში არაერთხელ უმასპინძლა პარა-ოლიმპიელებს და ინდივიდუალურ შშმ დამსვენებლებს, რომლებსგანაც ბევრი დადებითი შეფასებაც დაიმსახურა.

სასტუმრო მორეგებულია მრავალფეროვან ბაზარს, რომელიც სტუმრობს ბაკურიანს. 2020 წელს განსაკუთრებული პოპულარულობით სარგებლობდა ადგილობრივ დამსვენებლებზე. სტუმრების დიდ ნაწილს წარმოადგენდნენ ახალგაზრდა ოჯახები, რომლებსაც კომფორტული საოჯახო ტიპის ოთახები, ბავშვებზე მორეგებული სამჯერადი კვება და ბავშვებისთვის განკუთვნილი ღია და დახურული სივრცე ხიბლავს.

სასტუმროს გააჩნია 25,000 კვადრატული მეტრის ეზო, სადაც დარგულია ასობით მრავალწლოვანი მარადმწვანე და ფოთოლმცვენი ხე. სასტუმროს გარშემო არის 600 მეტრიანი სასეირნო და საველოსიპედო ბილიკი. ადგილზე შესაძლებელია სკეიტების, ველოსიპედების, თხილამურების, ციგების, სნოუბორდისა და სხვა მრავალი ალჭურვილობის ქირაობა. სასტუმროში აგრეთვე განთავსებულია სათამაშო სივრცეები სადაც სტუმრებს შეუძლიათ ითამაშონ სხვა და სხვა სამაგიდო თამაშები, დარტის, მაგიდის ფეხბურთი, სხვა და სხვა სახის ბილიარდი და ა.შ.

შენობაში არის რამდენიმე ღია და დახურული შესახვედრი და სამუშაო სივრცეები, რომელთაგან განსაკუთრებული პოპულარულობით სარგებლობს ზამთრის ბაღი. ბაკურიანი ინნი ერთადერთი სასტუმროა დაბაში, სადაც არის სილამაზის სალონი. გარდა სალონისა, სასტუმროში არის დიდი სპა ცენტრი, თავისი აუზით, ორი ჯაკუზით, სველი და ფინური საუნები, საბავშვო აუზი, სამასაჟო ოთახები და სპორტ დარბაზი. სპა ცენტრი შეტანილია საქართველოში არსებული საუკეთესო სპა პროდუქცია- Germaine de Capuccini.

დამატებით, სასტუმროს ტერიტორიაზე არის სამი ინდივიდუალური კორპუსი, რომელშიც განთავსებულია 200+ აპარტამენტი. სულ რაღაც ერთი წლის განმავლობაში თითქმის ყველა აპარტამენტი გაიყიდა.

სასტუმროს მისია

სასტუმრო „ბაკურიანი ინნის“ მთავარი მისიაა მიაწოდოს ბაკურიანში ჩამოსულ ტურისტებს მაღალი ხარისხის მომსახურება და პროდუქტი კონკურენტულ ფასად, ხელს შეუწყობს რეგიონში ტურიზმის განვითარებასა და ამავდროულად აამაღლებს ინდუსტრიის სტანდარტებს. კომპანია აგრეთვე მიხნად ისახავს რეგიონში სოციალ-ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესებას, რის გამოც ვცდილობთ, რომ პირველ რიგში დავასაქმოთ ადგილობრივი მოსახლეობა და შევტავაზოთ მათ, როგორც კონკურენტუნარიანი ანაზღაურება ისე ჯანსაღი სამუშაო გარემო.

პარტნიორები და მომხმარებლები

ბაკურიანი ინნის ბაზარი იყოფა ორ ნაწილად: ადგილობრივი დამსვენებლები და უცხოურ ბაზარზე მომუშავე ტურ კომპანიები. 2020 წლის დასაწყისში სასტუმრო აქტიურად თანამშრომლობდა ასზე მეტ შემომყვან კომპანიასთან. არსებული გამოწვევების გამო, სასტუმრო ვალდებული გახდა არაერთხელ დაეკორექტირებინა ფასები, თუმცა ყოველთვის შეეძლო მთავარი პარტნიორების მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

ადგილობრივი ბაზრის მოსაზიდად, ბაკურიანი ინნი აქტიურ მარკეტინგულ კამპანიას აწარმოებდა სხვა და სხვა მედია სივრცეში. 2020 წლის განმავლობაში, სასტუმროს ჰქონდა რეკლამები და დაანონსებული აქციები, რადიოებში, სატელევიზიო არხებში და სოციალურ მედიაში. ადგილობრივი ბაზრის მოზიდვაში ყველაზე დიდი ეფექტიანობით გამოირჩეოდა სოც-ქსელები: ფეისბუქი და ინსტაგრამი. შესაბამისად ყველაფე მეტი რესურსიც აქეთ იყო მიმართული.

კომპანიის მიღწევები

2020 წელი სავსე იყო გამოწვევებით სტუმარ-მასპინძლობის ინდუსტრიისთვის. როგორც სასტუმრო, ბაკურიანი ინმა მხოლოდ ოთხი თვის განმავლობაში მოახერხა მუშაობა. საბედნიეროდ ეს იყო ბაკურიანისთვის მაღალ სეზონებზე: იანვარი, თებერვალი და ივლისი აგვისტო. თუმცა აღსანიშნავია, რომ მიუხედავად იმისა რომ სასტუმრო იყო ახალი გახსნილი და ჯერ მის შესახებ ცნობადობა არ იყო მაღალი მეორეს მხრივ კი მსოფლიოში მძვინვარე პანდემიისა, კომპანიამ მაინც შეძლო ლიდერის პოზიციის მოპოვებისა დაბა ბაკურიანში. მაგალითისთვის, დაბა ბაკურიანის საშუალო დაკავებულობა 2020 წლის აგვისტოში იყო დაახლოებით 23%, მაშინ როდესაც იგივე პერიოდი ბაკურიანი ინნის დაკავებულობა იყო 90%. გასათვალისწინებია ისიც, რომ ბაკურიანი ინნი ყველაზე დიდი სასტუმროა ბაკურიანში.

წლის დანარჩენი ნაწილი, სასტუმრო გადაკეთდა საკარანტინე ზონად, რომ ერთის მხრივ შეენარჩუნებინა თანამშრომლები და დაეფარა საოპერაციო ხარჯები, და მეორეს მხრივ მხარში დადგომოდა სახელმწიფოს. აღსანიშნავია, რომ სასტუმრო მუშაობდა არა მხოლოდ სახელმწიფო საკარანტინო ზონად, არამედ კომერციულ საკარანტინო ზონადაც, სადაც კარანტინს გადიოდნენ საქართველოს უნივერსიტეტებში მსწავლეები, უცხო ქვეყნის მოქალაქეები.

კომპანია ბაკურიანი ინნი 2020 წლის ზამთარში დასახელდა წლის საუკეთესო ბრენდად. მიუხედავად მხოლოდ 4 თვიანი მუშაობისა, სასტუმრო გახდა ფინალისტი ნომინაციაში საუკეთესო სასტუმრო მთის კურორტებზე. გარდა ამისა სასტუმრომ 2020 წელს ყველა გამოწვევასთან წარმატებით გამკლავების გამო დაჯილდოვდა წლის საუკეთესო კომპანიად.

სასამართლო დავები

2020 წელს კომპანიას ჰქონდა სასამართლო დავა საავტორო უფლებების დაცვის სააგენტოსთან, რომელიც ურთიერთ შეთანხმების ნიადაგზე დასრულდა. დღეს სასტუმრო ბაკურიანი ინნი თავისუფლად განაგრძობს თანამშრომლობას საავტორო უფლებების დაცვის სააგენტოსთან.

ორგანიზაციის სტრუქტურული გეგმა

კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სასტუმრო მომსახურება. თუმცა სასტუმროს დამატებით შემოსავალი აქვს, რესტორნიდან, სპა მომსახურებიდან და ინვენტარის გაქირავებიდან.

2020 წელს კომპანიის შემოსავლის უდიდეს დიდ ნაწილს წარმოადგენდა მშენებზე აპარტამენტების რეალიზება.

კომპანიის მიზანს წარმოადგენს ეკონომიკური საქმიანობით მოგების მიღება.

ბაკურიანი ინნი არის ინნ ჯგუფის მმართველობაში მყოფი ერთ ერთი სასტუმრო და შესაბამისად მას ჰყავს აღმასრულებელი დირექტორი. თუმცა თვითონ სასტუმრო ბაკურიანი ინნს მართავს დირექტორი ყველა იმ სტანდარტული უფლება-მოვალეობებით, რაც განსაზღვრულია კომპანიის წესდებითა და „კანონით მეწარმეთა შესახებ“. კომპანიას გააჩნია საფინანსო-ბუღალტრული, გაყიდვების, საოპერაციო (F&B, მომარაგება, დალაგება დასუფთავება, უსაფრთხოება-მონიტორინგი და ა.შ.), სპა-სალონისა და ტექნიკური განყოფილებები.

კომპანიას სტრუქტურულად შემდეგი განაწილება აქვს, მთავარ რგოლს წარმოადგენს დირექტორი და მერე მისი მოადგილე, რომელთა დაქვემდებარებაშიც შედიან ოპერაციების, ფინანსური, უსაფრთხოებისა და მონიტორინგის, შესყიდვების, სპა და გაყიდვების მენეჯერები.

მეორე რგოლს სწორედ მენეჯერთა გუნდი ქმნის რომლებიც საკუთარი დეპარტამენტის გამართულად, ეფექტურად და პროდუქტიულად მუშაობაზე არიან პასუხისმგებელნი.

ხოლო მესამე რგოლი ის პირები და თანამშრომლები არიან, რომლებიც მენეჯერთა პასუხისმგებლობის ქვეშ ექცევიან, მესამე რგოლი კომპანიაში წარმოადგენს კომპანიის თანამშრომელთა უმრავლესობას.

მმართველობის ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა მმართველობითი ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გაცა, 2021 წლის 20 სექტემბერს

დირექტორი: ბიძინა ჩანჭსელიანი

გ. ჩანჭსელიანი

ხელმოწერა: _____

