

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

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

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ	24
2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	25
3. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა	26
4. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	26
5. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები	26
6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები	26

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ბლოკ-ინვესტის“ ხელმძღვანელობასა და მეწილეებს

უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

ჩვენ დაგვიქირავეს შპს „ბლოკ-ინვესტის“ და მისი შვილობილი საწარმოების (შემდეგში ბლოკ-ინვესტ ჯგუფი) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ჩასატარებლად, რომელიც შედგება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას ბლოკ-ინვესტ ჯგუფის თანდართულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენი დასკვნის - „*მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი*“- ნაწილში აღწერილი საკითხის მნიშვნელობის გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი

კომპანიას არ ჩაუტარებია მარაგების ინვენტარიზაცია 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. სააღრიცხვო ჩანაწერების სპეციფიკიდან გამომდინარე, ვერ შევძელით საკმარისი და აუცილებელი მტკიცებულებების მოპოვება, რომ განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირების შეტანა აღრიცხულ მარაგებთან მიმართებაში.

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

ჯგუფი ფლობს მიწის ნაკვეთებს დასავლეთ საქართველოში ჯამური ფართობით 48,964 კვადრატული მეტრი რაზეც განთავსებულია ჯგუფში შემავალი კომპანიების სხვადასხვა სამედიცინო ობიექტები. აღნიშნული მიწის ნაკვეთები წარდგენილია ნულოვანი ღირებულებით. ჯგუფის მენეჯმენტი გეგმავს მათ შეფასებას და წარდგენას ნაგულისხმები ღირებულებით სტანდარტზე გადასვლის თარიღით. გამომდინარე იქიდან, რომ ეს ვერ მოხერხდა 2020 წლის ფინანსური ანგარიშგების გამოცემაზე, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აღნიშნული უზუსტობის ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

2020 წელი კომპანიამ დაასრულა 5,358,502 ლარის ზარალით. ამასთან, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სასესხლო ვალდებულებებმა შეადგინა 38,573,241 ლარი და კომპანია საჭიროებს ინვესტიციებს საოპერაციო საქმიანობის დასაფინანსებლად. ფინანსური ანგარიშგების მეოთხე შენიშვნაში (მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები, სადაც მოცემულია მენეჯმენტის პოზიცია საქმიანობის უწყვეტობის პრინციპის გამოყენებასთან დაკავშირებით) მოცემულია ის ფაქტორები რაც განაპირობებს მნიშვნელოვანი საოპერაციო ზარალის

არსებობას და ასევე მენეჯმენტის შეფასება და გეგმები საქმიანობის უწყვეტობის შესანარჩუნებლად. მანამდე სანამ მოხერხდება პოზიტიური საოპერაციო ფულადი ნაკადების გენერირება კომპანია საჭიროებს ფინანსურ მხარდაჭერას ვალდებულებების დროულად გასტუმრებისთვის. ასევე ჯგუფის სასესხო ვალდებულებები 18,373 ათასი ლარის ოდენობით გადავადებულია 2022 წლის აპრილამდე. ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით, რომ კომპანიის მეწილეებს აქვთ შესაბამისი ფინანსური რესურსი მოსალოდნელი უარყოფითი ფულადი ნაკადების სრულად დასაფინანსებლად და სასესხო ვალდებულებების გასასტუმრებლად. ზემოაღნიშნული მოვლენები მიუთითებს, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს ბადებს ჯგუფის უნართან დაკავშირებით, საქმიანობა განაგრძოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში ადეკვატურად არ არის განმარტებული თუ რა წყაროებით მოხდება საპროგნოზო უარყოფითი ფულადი ნაკადების დაფინანსება პროგნოზირებად მომავალში.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია (წარმოდგენილი 23-27 გვერდებზე) მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას, მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ 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. როგორც აღწერილია ზემოთ - „*მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი*“- ნაწილში, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბლოკ-ინვესტ ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოსაზრების გამოსათქმელად შესაბამისად, ვერ შევძელით დასკვნის გამოტანა იმის თაობაზე, ზემოაღნიშნული სხვა ინფორმაცია შეიცავს თუ არა არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, მცირე და საშუალო ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ ბლოკ-ინვესტ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩავატაროთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და გავცეთ აუდიტორის დასკვნა. თუმცა, ჩვენი დასკვნის - „*მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი*“- ნაწილში აღწერილი საკითხების გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება, თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. ჩვენ ვართ ჯგუფისგან დამოუკიდებლები, როგორც ამას ითვალისწინებს ბუღალტრთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული კოდექსი პროფესიონალი ბუღალტრებისათვის

(IESBA-ის კოდექსი). ჩვენ ასევე შევასრულეთ IESBA-ს კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით (კანონი) განსაზღვრული ნაწილების ამ კანონთან შესაბამისობაზე და არსებითი უზუსტობების შემთხვევაში მივუთითოთ მათ არსზე, ასევე, განვაცხადოთ მმართველობის ანგარიშგებაში კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით.

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



ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

23 დეკემბერი, 2021

თბილისი, საქართველო.

(IESBA-ის კოდექსი). ჩვენ ასევე შევასრულეთ IESBA-ს კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით (კანონი) განსაზღვრული ნაწილების ამ კანონთან შესაბამისობაზე და არსებითი უზუსტობების შემთხვევაში მივუთითოთ მათ არსზე, ასევე, განვაცხადოთ მმართველობის ანგარიშგებაში კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოდგენლობის შემთხვევაში.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით.

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

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

23 დეკემბერი, 2021

თბილისი, საქართველო.

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2020	2019
შემოსავალი იჯარიდან	5	142	136
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	6	(1,457)	(2,685)
სხვა საოპერაციო წმინდა შემოსავალი/(ხარჯი)		-	18
საოპერაციო ზარალი		(1,315)	(2,531)
ფინანსური შემოსავალი	7	377	303
ფინანსური ხარჯი	8	(2,178)	(1,859)
საკუროსო ზარალი, ნეტო	9	(2,243)	(632)
ზარალი დაბეგვრამდე		(5,359)	(4,719)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის სრული ზარალი		(5,359)	(4,719)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 23 დეკემბერს:



თორნიკე ჯანაშვილი
დირექტორი

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2020	2019
შემოსავალი იჯარიდან	5	142	136
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	6	(1,457)	(2,685)
სხვა საოპერაციო წმინდა შემოსავალი/(ხარჯი)		-	18
საოპერაციო ზარალი		(1,315)	(2,531)
ფინანსური შემოსავალი	7	377	303
ფინანსური ხარჯი	8	(2,178)	(1,859)
საკურსო ზარალი, ნეტო	9	(2,243)	(632)
ზარალი დაბეგვრამდე		(5,359)	(4,719)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის სრული ზარალი		(5,359)	(4,719)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 23 დეკემბერს:

თორნიკე ჯანაშვილი
დირექტორი

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	31,002	28,624
საინვესტიციო ქონება	11	5,211	5,456
არამატერიალური აქტივები		115	6
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	1	4,641	4,641
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	12	5,315	4,284
სულ გრძელვადიანი აქტივები		46,284	43,011
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური მარაგები		108	181
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	413	533
გაცემული სესხები	12	466	622
საგადასახადო აქტივი	14	20	129
ფული და ფულის ეკვივალენტები		43	69
სულ მიმდინარე აქტივები		1,050	1,534
სულ აქტივები		47,334	44,545
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	15	2,734	2,734
გაუნაწილებელი მოგება	15	4,833	10,192
სულ მესაკუთრეთა კაპიტალი		7,567	12,926
არამაკონტროლებელი წილი		-	-
სულ კაპიტალი		7,567	12,926
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	16	8,336	3,509
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		8,336	3,509
მიმდინარე ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	16	30,237	27,642
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	1,194	468
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		31,431	28,110
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		47,334	44,545

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2018	2,734	14,911	17,645
მიმდინარე წლის სრული ზარალი	-	(4,719)	(4,719)
31 დეკემბერი 2019	2,734	10,192	12,926
მიმდინარე წლის სრული ზარალი	-	(5,359)	(5,359)
31 დეკემბერი 2020	2,734	4,833	7,567

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
წლის სრული ზარალი	(5,359)	(4,719)
არაფულადი კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	271	314
ფინანსური ხარჯი	2,178	1,859
საპროცენტო შემოსავალი	(377)	(302)
საკურსო ზარალი	2,243	632
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობაზე სამუშაო კაპიტალის კორექტირებამდე	(1,044)	(2,216)
სამუშაო კაპიტალის კორექტირება:		
შემცირება/(ზრდა) საოპერაციო აქტივებში:		
ცვლილებები საქონელში	73	7
ცვლილებები დებიტორულ დავალიანებებში	181	(95)
ცვლილებები საგადასახადო აქტივებში	109	(145)
(შემცირება)/ზრდა საოპერაციო ვალდებულებებში:		
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებებში	568	148
საოპერაციო საქმიანობაზე გასული ფულადი სახსრები დაბეგვრამდე და პროცენტებამდე	(113)	(2,301)
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	(113)	(2,301)
საინვესტიციო აქტივობები		
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	(2,399)	(1,788)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	(114)	(7)
საინვესტიციო აქტივობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(2,513)	(1,795)
ფინანსური აქტივობები		
აღებული სესხი	2,195	3,736
მიღებული პროცენტი	377	302
ნეტო წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსური აქტივობებიდან	2,572	4,038
ნეტო ზრდა/(შემცირება) ფულის ან ფულადი ეკვივალენტების	(54)	(58)
ფული და ფულადი ნაკადები პერიოდის დასაწყისში	69	80
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	28	47
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	43	69

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია

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

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

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

კომპანიის მესაკუთრეები და ჯგუფის სტრუქტურა: მშობელი კომპანიის მეწილეების სტრუქტურა 2020 და 2019 წლის განმავლობაში არ შეცვლილა და წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მესაკუთრე	რეგისტრაციის ქვეყანა	31 დეკემბერი 2020 (%)	31 დეკემბერი 2019 (%)
თორნიკე ჯანაშვილი	საქართველო	3%	3%
მამუკა ჯანაშვილი	საქართველო	87%	87%
შპს „მედიმ-ექს“	საქართველო	10%	10%

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერს კომპანია ფლობდა შემდეგი საწარმოების წილებს (შემდგომში ერთად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი“):

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	სტატუსი კონსოლიდაციაში	31 დეკემბერი 2020 (%)	31 დეკემბერი 2019 (%)
შპს „თბილისი ჰოტელს“	სასტუმრო მომსახურება	კი	100%	100%
შპს „ევრო ჰოტელი“	სასტუმრო მომსახურება	კი	100%	100%
შპს „პარკ ჰოტელი“	სასტუმრო მომსახურება	კი	100%	100%
შპს „მეტეხი ჰოტელი“	სასტუმრო მომსახურება	კი	100%	100%
შპს „ფოთის რეგიონალური ნარკოლოგიური ცენტრი“	ამბულატორიული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „ზუგდიდის კანისა და ვენერიულ სნეულებათა საწინააღმდეგო დისპანსერი“	ამბულატორიული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „დარჩელის სამედიცინო ცენტრი“	ამბულატორიული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „ჩხოროწყუს სამშობიარო სახლი“	სტაციონარული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს ჯვარის საავადმყოფო „ენგურჰესი“	სტაციონარული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია (გაგრძელება)

შპს „ჯვარის პოლიკლინიკა“	ამბულატორიული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „ფოთის ტუბდისპანსერი“	სტაციონარული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „ზუგდიდის სარაიონთაშორისო ფსიქონარკოლოგიური დისპანსერი“	ამბულატორიული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „ზუგდიდის რეგიონალური ტუბსაწინააღმდეგო საავადმყოფო“	სტაციონარული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „ზუგდიდის ინფექციური საავადმყოფო“	სტაციონარული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	100%	100%
შპს „ზუგდიდის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანება“	ამბულატორიული მომსახურება	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	100%	100%
შპს „ხოზის ორთოპედიულ-ტრავმატოლოგიური განყოფილება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „ხოზის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „პროფილაქტიკური დეზინფექცია“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „ბლოკ ესთეიტის“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	კი	100%	100%
შპს „კავკაზუს ინვესტ კორპ“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	8%	8%
შპს ჩხოროწყუს ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანება	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „წალენჯიხის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია (გაგრძელება)

შპს „მარტვილის ამბულატორიულ- პოლიკლინიკური გაერთიანება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „ფოთის კანისა და ვენსნეულებათა სამედიცინო ცენტრი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „ლესიჭინის საუბნო საავადმყოფო“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „წყალტუბოს სამშობიარო სახლი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	45%	45%
შპს „ხობის უსაფრთხო დედობისა და ბავშვთა გადარჩენის ცენტრი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	67%	67%
შპს „ბლოკ ჰელსქეარ“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	კი	100%	100%
შპს „ბლექლაიენ ენერჯი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	100%	100%
შპს „ბი ჯი სტუდიო“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	100%	100%
შპს „თორი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	წარდგენილია როგორც ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	100%	100%

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

ჯგუფი მუშაობს ორი სასტუმროს მშენებლობის პროექტზე, ორივე სასტუმროს მშენებლობა მიმდინარეობს ქალაქ თბილისში სხვადასხვა ლოკაციაზე: ავლაბრის ქუჩა 2ა და ჭანტურიას 10/12. ჯგუფმა 2018 წლის 26 ნოემბერს შეიძინა შპს „ევრო ჰოტელის“ 100%-იანი წილი, რომელიც ფლობდა დაუმთავრებელ მშენებლობას ავლაბრის ქუჩაზე ღირებულებით 14,335 ლარი. მას შემდეგ ჯგუფმა განახორციელა 1,970 ლარის ინვესტიცია. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიმდინარეობდა სასტუმროს შიდა ინტერიერის მოწყობა. მეორე სასტუმროს პროექტი ჯერ-ჯერობით საწყის ეტაპზეა, მოხდა ძველი შენობის დემონტაჟი და 2020 წლის 31 დეკემბერს განხორციელებული ინვესტიცია შეადგენს 1,375 ლარს.

2. მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ფინანსური უწყისები წარმოდგენილია ლარში და ღირებულებები დამრგვალებულია ათასებამდე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

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

შესაბამისობის განცხადება. აღნიშნული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისობაშია მცირე და საშუალო ზომის კომპანიებისთვის განსაზღვრული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის საერთაშორისო სტანდარტთან (შემდგომში მსს ფასს) და საქართველოს კანონთან „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

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

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, ჯგუფი ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ უწყვეტობის პრინციპის გამოყენება შესაფერისია ჯგუფისთვის. ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებისას გაკეთებული მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-4 შენიშვნაში.

საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფი საქმიანობას საქართველოში ახორციელებს. საქართველოს განვითარებადი ეკონომიკის გარკვეული მახასიათებლები აქვს, მათ შორის შედარებით მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო განაკვეთები. ქართული საგადასახადო კანონმდებლობა სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება და ხშირ ცვლილებებს განიცდის.

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური განვითარება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებულ ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა ბიზნეს გარემოში.

2020 წლის პირველ თვეებში ჩინეთში წარმოშობილი ახალი კორონავირუსით გამოწვეული დაავადების, COVID-19, გავრცელება დაიწყო გლობალურად, რაც აფერხებს ბიზნესსა და ეკონომიკურ აქტივობას. 2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ მას პანდემიის სტატუსი მიანიჭა. ვირუსის გავრცელებამ მნიშვნელოვანი უარყოფით გავლენა მოახდინა ეკონომიკურ აქტივობაზე მსოფლიო მასშტაბით.

2020 წლის მარტში მსოფლიო მასშტაბით მთავრობების უმეტესობამ (მათ შორის საქართველოშიც) დააწესეს სხვადასხვა სახის შეზღუდვები ვირუსის გავრცელების თავიდან ასაცილებლად. უმეტესწილად ეს იყო კარანტინის სახის შეზღუდვები, საზოგადოებრივი და კერძო ტრანსპორტის შეზღუდვა, გარკვეულ ქვეყნებს შორის საჰაერო მიმოსვლის შეზღუდვა, საჯარო დაწესებულებების ფუნქციონირების შეზღუდვა, საჯარო სივრცეების უმეტესობის დახურვა.

ხელმძღვანელობას არ აქვს საშუალება ზუსტად იწინასწარმეტყველოს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება, რომელსაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის მიმართავს ყველა საჭირო ღონისძიებას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

კონსოლიდაციის საფუძველი. წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით; 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული წლის კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, ამავე პერიოდის კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას და კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვასა და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შვილობილი კომპანიები. შვილობილი საწარმო არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს ჯგუფი. კონტროლი ნიშნავს სხვა საწარმოს ფინანსური და სამეურნეო პოლიტიკის მართვის უფლებამოსილებას, მისი საქმიანობიდან ეკონომიკური სარგებლის მიღების მიზნით. იგულისხმება, რომ კონტროლი არსებობს, როდესაც მშობელი საწარმო, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, შვილობილი საწარმოების მეშვეობით, ფლობს საწარმოს ხმის უფლებების ნახევარზე მეტს. გამონაკლის შემთხვევებში, შესაძლებელია ამ დაშვების უარყოფა, როდესაც აშკარად შეიძლება იმის დემონსტრირება, რომ ასეთი საკუთრება არ გულისხმობს კონტროლს.

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

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

არამაკონტროლებელი წილი დგინდება შემენის თარიღისთვის შემენილი საწარმოს იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების პროპორციულად.

ჯგუფი გუდვილის შეფასებას ახდენს შემენის თარიღისთვის, როგორც:

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

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

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

2020 და 2019 წლის 31 დეკემბერისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
2020 წლის 31 დეკემბერი	3.2766	4.0233
2019 წლის 31 დეკემბერი	2.8677	3.2095

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

ძირითადი საშუალებები.

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

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

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

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

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

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

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

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

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

საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადა განისაზღვრება 20 წლით.

ჯგუფის საკუთრებაში არსებულ მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

არამატერიალური აქტივები.

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

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

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა
სასტუმროს პროგრამა	10

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

ჯგუფი მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს საშუალო შეწონილ მეთოდს.

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

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

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარებულია გარიგების ფასით, შემდგომში შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გაუფასურების ანარიცხის გამოკლებით. სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხი იქმნება იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულებები

იმისა, რომ ჯგუფი ვერ შემლეს დავალიანების თანხის სრულად ამოღებას მოთხოვნების თავდაპირველი პირობების შესაბამისად.

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

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

სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

- ჯგუფი ბოლო წლების განმავლობაში არ ეწევა აქტიურ მიმდინარე ბიზნეს საქმიანობას, კონცენტრირებულია მშენებლობის პროცესში მყოფი საინვესტიციო პროექტების დროულ დასრულებაზე და პარალელურად მიდის მუშაობა მსხვილ გრძელვადიან პროექტებში მონაწილეობაზე. შესაბამისად, შედარებით არააქტიურ პერიოდში უარყოფითი ფინანსური შედეგები მოსალოდნელი იყო ჯგუფის მენეჯმენტისთვის;
- ფინანსური ინსტიტუტიდან მოზიდულ დაფინანსებაზე მიდის მუდმივი კომუნიკაცია და შეხვედრები ბანკის წარმომადგენლებთან, რომ შეთანხმდეს დეტალური სამოქმედო გეგმა კრიზისულ პერიოდში ისე რომ უზრუნველყოფილი იყოს ჯგუფის კრიტიკული საჭიროებებისთვის საჭირო ფულადი სახსრების გენერირება.
- სხვა მიღებულ სესხებზე შესაძლებელია შეთანხმდეს ჯგუფის ფულად ნაკადებზე მორგებული გადახდის გრაფიკი მას შემდეგ რაც განისაზღვრება ჯგუფის გრძელვადიანი საინვესტიციო პოლიტიკა;
- ჯგუფის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება (თვითღირებულება) და რეალური ღირებულება მნიშვნელოვნად განსხვავდება და აუცილებლობის შემთხვევაში გარკვეული უძრავი ქონების რეალიზაციით შესაძლებელია ფინანსური ტვირთის შემსუბუქება;
- პანდემიის დასრულებისთანავე გაიხსნება 72 ნომრიანი სასტუმრო ავლაზარში, ჯგუფის მენეჯმენტს ჯერ-ჯერობით არ გაუფორმებია ხელშეკრულება და არ არის ცნობილი რა ბრენდის ქვეშ გაიხსნება სასტუმრო;
- სიტუაციის დასტაბილურებისთანავე აქტიურად წარიმართება მეორე სასტუმროს მშენებლობის პროცესი.
- კომპანიის მეწილე მზადყოფნას გამოთქვამს ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული პრობლემების არსებობის შემთხვევაში, მხარი დაუჭიროს კომპანიას რომ შეძლოს კრიზისულ პერიოდში ლიკვიდურობის შენარჩუნება და საქმიანობის შეუფერხებლად განხორციელება პანდემიის გამო დაწესებული შეზღუდვების მოხსნამდე.

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

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

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

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

5. შემოსავალი იჯარიდან

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

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

6. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

	2020	2019
შრომის ანაზღაურება	(401)	(1,514)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(271)	(314)
საკონსულტაციო ხარჯები	(246)	(335)
საგადასახადო ხარჯი გარდა მოგების გადასახადისა	(228)	(177)
უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვის ზრდა	(139)	(99)
კომუნალური ხარჯი	(55)	(36)
კომუნიკაციის ხარჯი	(40)	(43)
საიჯარო ქირა	(37)	(66)
სადაზღვევო ხარჯი	(13)	(18)
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	(27)	(83)
სულ	(1,457)	(2,685)

7. ფინანსური შემოსავალი

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

8. ფინანსური ხარჯი

	2020	2019
ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხების საპროცენტო ხარჯი	(1,160)	(1,141)
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების საპროცენტო ხარჯი	(796)	(491)
არაფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხების საპროცენტო ხარჯი	(222)	(227)
სულ	(2,178)	(1,859)

9. საკურსო ზარალი, ნეტო

	2020	2019
სასესხო მოთხოვნები	1,079	307
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	61	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	29	47
სასესხო ვალდებულებები	(3,254)	(945)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(158)	(41)
საკურსო ზარალი	(2,243)	(632)

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

10. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მიწა	მანქანა- დანადგარები	სატრანსპორ- ტო საშუალებები	დაუმთავრებე- ლი მშენებლობა	ავეჯი და კომპიუტერული ტექნიკა	სხვა	სულ ძირითადი საშუალებები
31 დეკემბერი 2018	11,976	286	54	14,839	-	-	27,155
შემოსვლა	-	417	-	1,522	34	-	1,973
გასვლა/ჩამოწერა	-	(185)	-	-	-	-	(185)
31 დეკემბერი 2019	11,976	518	54	16,361	34	-	28,943
შემოსვლა	-	207	-	2,185	7	4	2,403
გასვლა/ჩამოწერა	-	1	-	-	(4)	-	(3)
31 დეკემბერი 2020	11,976	726	54	18,546	37	4	31,343
დაგროვილი ცვეთა							
31 დეკემბერი 2018	-	(218)	(32)	-	-	-	(250)
ცვეთის ხარჯი	-	(54)	(11)	-	(4)	-	(69)
გასვლა	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2019	-	(272)	(43)	-	(4)	-	(319)
ცვეთის ხარჯი	-	(3)	(11)	-	(8)	(1)	(23)
გასვლა	-	-	-	-	1	-	1
31 დეკემბერი 2020	-	(275)	(54)	-	(11)	(1)	(341)
ნარჩენი ღირებულება							
31 დეკემბერი 2019	11,976	246	11	16,361	30	-	28,624
31 დეკემბერი 2020	11,976	451	-	18,546	26	3	31,002

ჯგუფის საკუთრებაში არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობა საბალანსო ღირებულებით 18,546 ლარი (მდებარეობს თბილისში, ავლაბრის ქუჩა N2ა-ში), დატვირთულია იპოთეკით 2018 წლის 3 ოქტომბრიდან სს "თიბისი ბანკის" სასარგებლოდ.

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

11. საინვესტიციო ქონება

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა-ნაგებობები	სულ
31 დეკემბერი 2018	1,981	4,889	6,870
შემოსვლა	-	-	-
გასვლა	-	-	-
31 დეკემბერი 2019	1,981	4,889	6,870
შემოსვლა	-	-	-
გასვლა	-	-	-
31 დეკემბერი 2020	1,981	4,889	6,870
დაგროვილი ცვეთა			
31 დეკემბერი 2018	-	(1,170)	(1,170)
ცვეთის ხარჯი	-	(244)	(244)
გასვლა	-	-	-
31 დეკემბერი 2019	-	(1,414)	(1,414)
ცვეთის ხარჯი	-	(245)	(245)
გასვლა	-	-	-
31 დეკემბერი 2020	-	(1,659)	(1,659)
საბალანსო ღირებულება			
31 დეკემბერი 2019	1,981	3,475	5,456
31 დეკემბერი 2020	1,981	3,230	5,211

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

12. გაცემული სესხები

გრძელვადიანი სესხები:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული გრძელვადიანი სესხის ძირი	4,721	3,989
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული გრძელვადიანი სესხის პროცენტი	594	295
სულ	5,315	4,284

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

12. გაცემული სესხები (გაგრძელება)

მოკლევადიანი სესხები:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხი	413	604
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხის პროცენტი	98	63
სულ გაცემული სესხები	511	667
გაუფასურების რეზერვი	(45)	(45)
სულ გაცემული სესხები, წმინდა	466	622

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

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	638	515
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	14	19
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	13	43
დაკავშირებული მხარეების მიმართ		
დაკავშირებულ მხარეებზე გადახდილი ავანსები	-	69
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	665	646
ანარიცხი უიმედო და საექვო მოთხოვნებზე	(252)	(113)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	413	533

უიმედო და საექვო მოთხოვნებზე შექმნილი რეზერვის მოძრაობა:

	სავაჭრო მოთხოვნები	გადახდილი ავანსები	სულ
31 დეკემბერი 2018	-	(14)	(14)
მოგება-ზარალში აღიარებული	-	(99)	(99)
რეზერვის ცვლილება	-		
ჩამოწერილი მოთხოვნების ამოღება	-	-	-
31 დეკემბერი 2019	-	(113)	(113)
მოგება-ზარალში აღიარებული	-	(139)	(139)
რეზერვის ცვლილება	-		
ჩამოწერილი მოთხოვნების ამოღება	-	-	-
31 დეკემბერი 2020	-	(252)	(252)

14. საგადასახადო აქტივი/ვალდებულება

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

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

15. კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

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

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

დივიდენდები

შპს „ბლოკ-ინვესტი“ და კონსოლიდირებულ შედეგებში შემავალ არცერთ შვილობილ კომპანიას 2019 და 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული პერიოდებისათვის არ გამოუცხადებია დივიდენდი.

16. მიღებული სესხები

გრძელვადიანი სესხები:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
სესხი დოლარში დაკავშირებული მხარისგან	4,231	1,431
სესხი ლარში დაკავშირებული მხარისგან	4,085	2,045
სხვა მიღებული სესხი ლარში	20	33
სულ	8,336	3,509

მოკლევადიანი სესხები:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
სესხი ფინანსური ინსტიტუტებისგან	18,373	15,582
სესხი ლარში დაკავშირებული მხარისგან	7,498	9,136
სესხი დოლარში დაკავშირებული მხარისგან	3,219	2,105
სხვა მიღებული სესხი დოლარში	960	649
სხვა მიღებული სესხი ლარში	187	170
სულ	30,237	27,642

ჯგუფის მოკლევადიანი სასესხო ვალდებულებების ძირითადი ნაწილი უკავშირდება შვილობილი კომპანიის შპს "ერო ჰოტელის" მიერ 2018 წლის 9 ნოემბერს აღებულ სესხს უცხოურ ვალუტაში, რომელიც იწურებოდა 2031 წლის 2 მარტს. კორონა ვირუსის შედეგად მნიშვნელოვნად შეიცვალა საპროგნოზო ფულადი ნაკადები და ჯგუფმა ვერ შეძლო სესხის ძირის მომსახურება ხელშეკრულებით დადგენილი გრაფიკის შესაბამისად. არსებული სესხის მოცულობა 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 4,500 ა.შ.შ. დოლარს (ისევე, როგორც 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის). ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის მომენტში სესხი გადავადებულია 2022 წლის მაისის ჩათვლით რის შემდგომაც მხარეები უნდა შეთანხმდნენ ძირის დაფარვის გრაფიკზე.

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

16. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

მნიშვნელოვანი ფინანსური კოვენანტები წარმოდგენილია ქვემოთ:

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

ჯგუფი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვერ ასრულებდა ფინანსური ინსტიტუტისგან მიღებულ სესხთან დაკავშირებით აღებულ ვალდებულებებს, რაც 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 18,373 ლარს. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში სესხი წარდგენილია როგორც მიმდინარე, თუმცა მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ კოვენანტების შეუსრულებლობა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოსალოდნელი და ცნობილია ბანკის წარმომადგენლებისათვის და შესაბამისად არ მოელის დარღვევის გამო რაიმე ტიპის გართულებას ბანკთან ურთიერთობაში.

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
სავაჭრო ვალდებულებები დაკავშირებული მხარეების მიმართ	677	117
სხვა სავაჭრო ვალდებულებები	433	283
მიღებული ავანსები	62	54
ვალდებულებები პერსონალის მიმართ	22	14
სულ	1,194	468

18. პირობითი ვალდებულებები

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

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

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

19. ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	მეწილე	საერთო კონტროლ ქვეშ	სულ
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება			
მიღებული სესხები	1,431	13,286	14,717
გაცემული სესხები	-	4,951	4,951
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	112	112
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	101	16	117
სრული შემოსავლების ანგარიშგება			
შემოსავალი მომსახურების გაწევიდან	-	129	129
ფინანსური შემოსავალი	-	290	290
ფინანსური ხარჯი	(20)	(471)	(491)

ჯგუფსა და დაკავშირებულ მხარეებს შორის არსებული ოპერაციები და ნაშთები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	მეწილე	საერთო კონტროლ ქვეშ	სულ
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება			
მიღებული სესხები	4,743	14,290	19,033
გაცემული სესხები	-	5,826	5,826
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	13	13
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	677	677
სრული შემოსავლების ანგარიშგება			
შემოსავალი მომსახურების გაწევიდან	-	129	129
ფინანსური შემოსავალი	-	334	334
ფინანსური ხარჯი	(160)	(636)	(796)

ოპერაციები მენეჯმენტთან და დამფუძნებლებთან

	2020	2019
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები	240	467

20. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება

ფინანსური ანგარიშგება გამოსაცემად დამტკიცდა 2021 წლის 22 დეკემბერს მენეჯმენტის მიერ. საწარმოს მესაკუთრეებს ან სხვებს არ აქვთ უფლებამოსილება, ფინანსურ ანგარიშგებაში შეიტანონ დამატებები და ცვლილებები მისი გამოცემის შემდეგ.

21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ბანკმა გადაუვადა კომპანიას სასესხო ვალდებულების დაფარვა 2022 წლის მაისამდე.

შპს „ბლოკ-ინვესტი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

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

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

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

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

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	31 დეკემბერი 2020 (%)	31 დეკემბერი 2019 (%)
შპს „თბილისი ჰოტელს“	სასტუმრო მომსახურება	100%	100%
შპს „ვერო ჰოტელი“	სასტუმრო მომსახურება	100%	100%
შპს „პარკ ჰოტელი“	სასტუმრო მომსახურება	100%	100%
შპს „მეტეხი ჰოტელი“	სასტუმრო მომსახურება	100%	100%
შპს „ფოთის რეგიონალური ნარკოლოგიური ცენტრი“	ამბულატორიული მომსახურება	67%	67%
შპს „ზუგდიდის კანისა და ვენერიულ სნეულებათა საწინააღმდეგო დისპანსერი“	ამბულატორიული მომსახურება	67%	67%
შპს „დარჩელის სამედიცინო ცენტრი“	ამბულატორიული მომსახურება	67%	67%
შპს „ჩხოროწყუს სამშობიარო სახლი“	სტაციონარული მომსახურება	67%	67%
შპს ჯვარის საავადმყოფო „ენგურჰესი“	სტაციონარული მომსახურება	67%	67%
შპს „ჯვარის პოლიკლინიკა“	ამბულატორიული მომსახურება	67%	67%
შპს „ფოთის ტუბდისპანსერი“	სტაციონარული მომსახურება	67%	67%
შპს „ზუგდიდის სარაიონთაშორისო ფსიქონარკოლოგიური დისპანსერი“	ამბულატორიული მომსახურება	67%	67%
შპს „ზუგდიდის რეგიონალური ტუბსაწინააღმდეგო საავადმყოფო“	სტაციონარული მომსახურება	67%	67%
შპს „ზუგდიდის ინფექციური საავადმყოფო“	სტაციონარული მომსახურება	100%	100%
შპს „ზუგდიდის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანება“	ამბულატორიული მომსახურება	100%	100%
შპს „ხოზის ორთოპედიულ- ტრავმატოლოგიური განყოფილება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%
შპს „ხოზის ამბულატორიულ- პოლიკლინიკური გაერთიანება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%
შპს „პროფილაქტიკური დეზინფექცია“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%
შპს „ბლოკ ესთეის“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	100%	100%
შპს „კავკაზუს ინვესტ კორპ“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	8%	8%
შპს ჩხოროწყუს ამბულატორიულ- პოლიკლინიკური გაერთიანება	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%
შპს „წალენჯიხის რაიონის ამბულატორიულ პოლიკლინიკური გაერთიანება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%
შპს „მარტვილის ამბულატორიულ- პოლიკლინიკური გაერთიანება“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ (გაგრძელება)

შპს „ფოთის კანისა და ვენსნეულებათა სამედიცინო ცენტრი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%
შპს „ლესიჭინის საუბნო საავადმყოფო“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%
შპს „წყალტუბოს სამშობიარო სახლი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	45%	45%
შპს „ხობის უსაფრთხო დედობისა და ბავშვთა გადარჩენის ცენტრი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	67%	67%
შპს „ბლოკ ჰელსქეარ“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	100%	100%
შპს „ბლექლაიენ ენერჯი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	100%	100%
შპს „ბი ჯი სტუდიო“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	100%	100%
შპს „თორი“	არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას	100%	100%

კომპანიის საქმიანობის საგანი

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

- ქ. თბილისი, იუმაშევას 4

კომპანიის სტრუქტურა.

შპს ბლოკ-ინვესტის დირექტორი 2019 წლის 1 იანვრიდან ანგარიშგების მომზადებამდე პერიოდში იყო თორნიკე ჯანაშვილი. კომპანიის დირექტორის დანიშვნის წესი განისაზღვრება წესდების შესაბამისად. ჯგუფის მართვის ორგანოებია:

- პარტნიორთა კრება

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

ჯგუფის სტრატეგიული გეგმები

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

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ჯგუფის ძირითადი კოეფიციენტები:

	2020	2019
სულ შემოსავალი	142	136
სულ აქტივები	47,334	44,545
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	22	249
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	0.06	0.1
უკუგება კაპიტალზე	(74.4%)	(35.6%)

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: ჯგუფის პერსონალის საშუალო რაოდენობა წლის განმავლობაში შეადგენდა 22 ადამიანს. ჯგუფს აქვს თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება.

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

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

3. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

2020 წელს ჯგუფი არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

4. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2020 წელს არ მომხდარა ჯგუფის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა.

5. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები

წლიდან წლამდე დამდგარი მნიშვნელოვანი ცვლილებები:

ფინანსური ანგარიშგების არე	2020	2019	გადახრის ახსნა
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	1,457	2,685	შენიშვნა 1
ფინანსური ხარჯი	2,178	1,859	შენიშვნა 2
მიღებული სესხები	38,573	31,151	შენიშვნა 2

შენიშვნა 1

აღნიშნული სხვაობა სრულად გამოწვეულია კომპანიის მიერ 2020 წელს შემცირებული შრომის ანაზღაურებით.

შენიშვნა 2

ფინანსურმა ინსტიტუტმა კომპანიას გადაუვად არსებული სასესხო ვალდებულება, რამაც გამოიწვია მიღებული სესხებისა და ფინანსური ხარჯის ზრდა.

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკები:

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

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ჯგუფის ძირითადი მაკროეკონომიკური პარამეტრები:

	2020	2019
მოსახლეობის რიცხოვნობა 31 დეკემბრისთვის	3 728.6	3,723.5
მშპ მიმდინარე ფასებში, მილიარდი აშშ დოლარი	15.9	17.7
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), აშშ დოლარი	4,275	4,763.5

შპს „ბლოკ ინვესტი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

მშპ-ის რეალური ზრდა, %	(6.2%)	5.1%
საშუალო წლიური ინფლაცია	5.2%	4.9%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	616.9	1,310.8
უმუშევრობის დონე, %	18.5%	11.6%

საკრედიტო რისკი და მისი მართვის მექანიზმები

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

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. საკრედიტო რისკები არ არის კონცენტრირებული ერთ რომელიმე კონტრაგენტზე და დამოკიდებულია ქვეყნის შიგნით არსებულ ზოგად ეკონომიკურ/პოლიტიკურ მდგომარეობაზე. ბიზნესის რენტაბელობა რა თქმა უნდა მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული სექტორში არსებულ ტენდენციებზე. დედა კომპანია მსხვილ კლიენტებს სთავაზობს მომსახურებას შემდგომი გადახდის პირობით, შეთავაზებული პირობები დამოკიდებულია არსებულ რისკებზე და კომპანიის შესაბამის პოლიტიკაზე. კომპანიაში მოქმედი პრაქტიკით და სხვადასხვა შიდა ნორმატიული აქტებით შეთანხმებულია საკრედიტო ლიმიტების დაშვების და მართვის პოლიტიკა, რამაც უნდა უზრუნველყოს რისკების მართვა მისაღებ დონემდე ისე რომ შენარჩუნებული იყოს მოკლევადიანი და გრძელვადიანი ლიკვიდურობა და კომპანია დაცული იყოს არახელსაყრელი ეფექტისგან რისკების არაგონივრული კონცენტრირებით.

საბაზრო რისკი

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

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

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

მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 23 დეკემბერს:

თორნიკე ჯანაშვილი
დირექტორი

6. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

მშპ-ის რეალური ზრდა, %	(6.2%)	5.1%
საშუალო წლიური ინფლაცია	5.2%	4.9%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	616.9	1,310.8
უმუშევრობის დონე, %	18.5%	11.6%

საკრედიტო რისკი და მისი მართვის მექანიზმები

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

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. საკრედიტო რისკები არ არის კონცენტრირებული ერთ რომელიმე კონტრაგენტზე და დამოკიდებულია ქვეყნის შიგნით არსებულ ზოგად ეკონომიკურ/პოლიტიკურ მდგომარეობაზე. ბიზნესის რენტაბელობა რა თქმა უნდა მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული სექტორში არსებულ ტენდენციებზე. დედა კომპანია მსხვილ კლიენტებს სთავაზობს მომსახურებას შემდგომი გადახდის პირობით, შეთავაზებული პირობები დამოკიდებულია არსებულ რისკებზე და კომპანიის შესაბამის პოლიტიკაზე. კომპანიაში მოქმედი პრაქტიკით და სხვადასხვა შიდა ნორმატიული აქტებით შეთანხმებულია საკრედიტო ლიმიტების დაშვების და მართვის პოლიტიკა, რამაც უნდა უზრუნველყოს რისკების მართვა მისაღებ დონემდე ისე რომ შენარჩუნებული იყოს მოკლევადიანი და გრძელვადიანი ლიკვიდურობა და კომპანია დაცული იყოს არახელსაყრელი ეფექტისგან რისკების არაგონივრული კონცენტრირებით.

საბაზრო რისკი

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

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

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

მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 23 დეკემბერს:

თორნიკე ჯანაშვილი
დირექტორი