

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
ჭავჭავაძის 64ა
ფინანსური ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.....	3
აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში.....	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	5
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	6
კაპიტალში მომხდარი ცვლილებების ანგარიშგება	7
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება.....	8
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	9
ძირითადი საქმიანობა.....	9
მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი	9
ბუღალტრული აღრიცხვის ძირითადი პოლიტიკა.....	9
რისკის მართვა	19
ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	22
სასამართლო დავები.....	23
საწარმოს უწყვეტობის განხილვა	23
ბალანსის შემდგომი მოვლენები	23

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს “ჭაჭავაძის 64 ა“-ს დამფუძნებლებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ „ჭაჭავაძის 64ა -ს“ თანდართული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშს 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მასთან დაკავშირებული სრული შემოსავლის, ფულადი ნაკადების მოძრაობისა და კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგების უწყისებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის და ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკის ძირითადი პრინციპებისა და სხვა ახსნა-განმარტებითი შენიშვნების მოკლე მონახაზს.

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

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი ჩატარდა აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა განმარტებულია „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში“ ქვეთავში. ჩვენ ვმოქმედებდით კომპანიისაგან დამოუკიდებლად, როგორც ამას მოითხოვს ბუღალტრთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს დოკუმენტი „პროფესიონალ ბუღალტრთა ეთიკის კოდექსი“ და საქართველოში აუდიტის განხორციელებისას საჭირო ეთიკური მოთხოვნები. შესაბამისად, ჩვენ მიერ შესრულებული ეთიკური ვალდებულებები შეესაბამებოდა როგორც ეთიკის კოდექსის, აგრეთვე აღნიშნული მოთხოვნებით განსაზღვრულ სტანდარტებს. ჩვენი დრმა რწმენით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისია პროფესიული დასკვნის გასაკეთებლად.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. მოცემული პასუხისმგებლობა მოიცავს: შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებას, დანერგვას და შენარჩუნებას, რაც საჭიროა ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენისათვის, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას; აგრეთვე ბუღალტრული აღრიცხვის შესაფერისი პოლიტიკის შერჩევასა და დანერგვას და მოცემულ გარემოებებისათვის შესაბამისი და დასაბუთებული ბუღალტრული შეფასებების გაკეთებას. ხელმძღვანელობა ასევე პასუხისმგებელია ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი პასუხისმგებლობაა ჩვენს მიერ ჩატარებულ აუდიტზე დაყრდნობით გამოვთქვით მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. ეს სტანდარტები მოითხოვს, რომ ჩვენი სამუშაო შეესაბამებოდეს ეთიკის ნორმებს და აუდიტის იმგვარად დაგეგმვასა და ჩატარებას, რომ მივიღოთ უტყუარი რწმუნება იმისა, რომ ფინანსური ანგარიშგება არ შეიცავს არსებით უზუსტობებს.

აუდიტი მოიცავს გარკვეული პროცედურების ჩატარებას ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ თანხებსა და განმარტებებზე აუდიტორული მტკიცებულების მოსაპოვებლად. შერჩეული პროცედურები დამოკიდებულია აუდიტორის პროფესიულ მსჯელობაზე, რომელიც მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებებში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად წარმოქმნილი არსებითი უზუსტობის რისკის შეფასებას. აუდიტის ჩატარების დროს ჩვენს მიზმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს, გარდა ამისა ჩვენ ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულსხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას,

აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას 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 ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- მთლიანობაში ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, ასახავს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

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

შპს ფინანსური მართვის ჯგუფი

გელა ჩაღუნელი

30 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო

აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას

- შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავაგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაცვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშების საფუძვლად კომპანიის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვვალდება ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- მთლიანობაში ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, ასახავს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

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

შპს ფინანსური მართვის ჯგუფი

გელა ჩალუნელი

30 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო




შპს ქავჭავაძის 64ა
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	შენიშვნა	12.31.2021	12.31.2020
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	3	53,138,141	74,394,347
წინასწარი გადახდები ძირითადი საშუალებებისთვის	4	-	96,125
არამატერიალური აქტივები		6,000	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		53,144,141	74,490,472
მოკლევადიანი აქტივები			
გაცემული სესხები და მისაღები პროცენტები		-	50,037
საგადასახადო აქტივი		-	120
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	5	2,356,047	2,298,305
სხვა მიმდინარე მოთხოვნები	6	145,504	101,050
ფული და ფულის ექვივალენტები	7	72,188	125,506
სულ მოკლევადიანი აქტივები		2,573,739	2,575,019
სულ აქტივები		55,717,880	77,065,491
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	8	45,035,150	44,332,634
დაგროვილი ზარალი		(38,683,240)	(17,461,695)
სულ კაპიტალი		6,351,909	26,870,939
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	9	45,819,022	46,998,143
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		45,819,022	46,998,143
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10	313,191	335,226
საგადასახადო ვალდებულებები		16,122	-
მოკლევადიანი სესხები		120,000	-
გადასახდელი პროცენტები	9	36	2,861,183
გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	9	3,097,600	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		3,546,949	3,196,409
სულ ვალდებულებები		49,365,971	50,194,552
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		55,717,881	77,065,491

დირექტორი

30 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო

შპს ჭავჭავაძის 64ა
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	შენიშვნა	12.31.2021	12.31.2020
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	3	53,138,141	74,394,347
წინასწარი გადახდები ძირითადი საშუალებებისთვის	4	-	96,125
არამატერიალური აქტივები		6,000	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		53,144,141	74,490,472
მოკლევადიანი აქტივები			
გაცემული სესხები და მისაღები პროცენტები		-	50,037
საგადასახადო აქტივი		-	120
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	5	2,356,047	2,298,305
სხვა მიმდინარე მოთხოვნები	6	145,504	101,050
ფული და ფულის ექვივალენტები	7	72,188	125,506
სულ მოკლევადიანი აქტივები		2,573,739	2,575,019
სულ აქტივები		55,717,880	77,065,491
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	8	45,035,150	44,332,634
დაგროვილი ზარალი		(38,683,240)	(17,461,695)
სულ კაპიტალი		6,351,909	26,870,939
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	9	45,819,022	46,998,143
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		45,819,022	46,998,143
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10	313,191	335,226
საგადასახადო ვალდებულებები		16,122	-
მოკლევადიანი სესხები		120,000	-
გადასახდელი პროცენტები	9	36	2,861,183
გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	9	3,097,600	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		3,546,949	3,196,409
სულ ვალდებულებები		49,365,971	50,194,552
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		55,717,881	77,065,491

ლირექტორი

30 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო



შპს ქავჭავაძის 64ა
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი რეალიზაციიდან		392,937	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	11	(1,086,021)	(1,444,620)
ცვეთის ხარჯი		(2,875,502)	(2,157,777)
საპროცენტო ხარჯი	9	(1,980,271)	(3,296,997)
საოპერაციო ხარჯი	12	(63,838)	(12,843)
საოპერაციო ზარალი		(5,612,696)	(6,912,237)
ფინანსური შემოსავალი	13	2,821	29,843
საკურსო სხვაობის წმინდა შედეგი		2,842,221	(6,134,900)
არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი	14	9,600	3,766,145
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული შედეგი		54	4,490
ზარალი დაბეგვრამდე		(2,758,000)	(9,246,660)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა ზარალი		(2,758,000)	(9,246,660)
ძირითადი საშუალების გაუფასურების ხარჯი		(18,463,545)	-
წლის სრული ზარალი		(21,221,545)	(9,246,660)

დირექტორი

30 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო

შპს ჭავჭავაძის 64ა
სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი რეალიზაციიდან		392,937	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	11	(1,086,021)	(1,444,620)
ცვეთის ხარჯი		(2,875,502)	(2,157,777)
საპროცენტო ხარჯი	9	(1,980,271)	(3,296,997)
საოპერაციო ხარჯი	12	(63,838)	(12,843)
საოპერაციო ზარალი		(5,612,696)	(6,912,237)
ფინანსური შემოსავალი	13	2,821	29,843
საკურსო სხვაობის წმინდა შედეგი		2,842,221	(6,134,900)
არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი	14	9,600	3,766,145
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული შედეგი		54	4,490
ზარალი დაბეგვრამდე		(2,758,000)	(9,246,660)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის წმინდა ზარალი		(2,758,000)	(9,246,660)
ძირითადი საშუალების გაუფასურების ხარჯი		(18,463,545)	-
წლის სრული ზარალი		(21,221,545)	(9,246,660)

ლირექტორი

30 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო



შპს ქავჭავაძის 64ა
 კაპიტალში მომხდარი ცვლილებების ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის	45,035,150	(38,683,240)	6,351,909
საწესდები კაპიტალის გაზრდა	702,515	-	702,515
პერიოდის წმინდა ზარალი	-	(21,221,545)	(21,221,545)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის	44,332,634	(17,461,695)	26,870,939
საწესდები კაპიტალის გაზრდა	4,828,910	-	4,828,910
პერიოდის წმინდა ზარალი	-	(9,246,660)	(9,246,660)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის	39,503,724	(8,215,036)	31,288,689

დირექტორი

30 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო

შპს ქავჭავაძის 64ა
 კაპიტალში მომხდარი ცვლილებების ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის	45,035,150	(38,683,240)	6,351,909
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	702,515	-	702,515
პერიოდის წმინდა ზარალი	-	(21,221,545)	(21,221,545)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის	44,332,634	(17,461,695)	26,870,939
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	4,828,910	-	4,828,910
პერიოდის წმინდა ზარალი	-	(9,246,660)	(9,246,660)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის	39,503,724	(8,215,036)	31,288,689

მთ. მარტოვი

დირექტორი

30 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო



	2021	2020
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		
მოგება/(ზარალი)	(21,221,545)	(9,246,660)
კორექტირებები :		
ძირითადი საშუალების ჩამოფასება	18,463,545	-
ფინანსური შემოსავლები	(2,821)	(29,843)
ცვთის ხარჯი	2,875,502	2,157,777
საპროცენტო შემოსავალი	2,821	-
წმინდა მოგება სავალუტო ოპერაციებიდან	(2,842,221)	6,134,900
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე	(2,724,719)	(983,825)
საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებები:		
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	(44,159)	573,311
ცვლილებები გადახდილ ავანსებში	96,125	426,453
ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში	(57,742)	(1,343,340)
ცვლილებები გპროცენტებში	47,216	2,372,761
ცვლილებები გადასახადებში	16,243	117,314
ცვლილებები სავაჭრო ვალდებულებებში	(10,556)	(3,731,055)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები პროცენტის დარიცხვამდე	(2,677,592)	(2,568,382)
მიღებული პროცენტი	2,821	29,843
საპროცენტო ვალდებულებების შემცირება სესხზე დაკავშირებული	(2,129,309)	-
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(4,804,081)	(2,538,539)
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ცვლილებები ძირითადი საშუალების გასვლიდან	414	62,401,144
ცვლილებები ძირითადი საშუალების მიღებიდან	(83,254)	(64,391,477)
ცვლილებები არამატერიალური აქტივების მიღებიდან	(6,000)	-
ცვლილებები საწესდებო კაპიტალში	702,515	4,828,910
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	613,675	2,838,577
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
გრძელვადიანი სესხის დაფარვა	-	(675,128)
პროცენტის კაპიტალიზაციის სესხის ძირის ზრდა	4,016,103	-
მოკლევადიანი სესხის დაფარვა	120,000	-
სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	4,136,103	(675,128)
ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე საკურსო სხვაობის ეფექტი	985	10,260
ფული და ფულადი ექვივალენტის ნეტო ცვლილება	(53,318)	(364,830)
ფული და ფულადი ექვივალენტის პერიოდის დასაწყისში	125,506	490,336
ფული და ფულადი ექვივალენტი პერიოდის ბოლოს	72,188	125,506

დირექტორი

30 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო

შპს შავჭავჭავაძის 64ა
 ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება
 2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისათვის
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	2021	2020
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		
მოგება/(ზარალი)	(21,221,545)	(9,246,660)
კორექტირებები :		
ძირითადი საშუალების ჩამოფასება	18,463,545	-
ფინანსური შემოსავლები	(2,821)	(29,843)
ცვეთის ხარჯი	2,875,502	2,157,777
საპროცენტო შემოსავალი	2,821	-
წმინდა მოგება სავალუტო ოპერაციებიდან	(2,842,221)	6,134,900
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე	(2,724,719)	(983,825)
საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებები:		
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	(44,159)	573,311
ცვლილებები გადახდილ ავანსებში	96,125	426,453
ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში	(57,742)	(1,343,340)
ცვლილებები გპროცენტებში	47,216	2,372,761
ცვლილებები გადასახადებში	16,243	117,314
ცვლილებები სავაჭრო ვალდებულებებში	(10,556)	(3,731,055)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები პროცენტის დარიცხვამდე	(2,677,592)	(2,568,382)
მიღებული პროცენტი	2,821	29,843
საპროცენტო ვალდებულების შემცირება სესხზე დაკაპიტალიზებით	(2,129,309)	-
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(4,804,081)	(2,538,539)
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ცვლილებები ძირითადი საშუალების გასვლიდან	414	62,401,144
ცვლილებები ძირითადი საშუალების მიღებიდან	(83,254)	(64,391,477)
ცვლილებები არამატერიალური აქტივების მიღებიდან	(6,000)	-
ცვლილებები საწესდებო კაპიტალში	702,515	4,828,910
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	613,675	2,838,577
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
გრძელვადიანი სესხის დაფარვა	-	(675,128)
პროცენტის კაპიტალიზაციის სესხის ძირის ზრდა	4,016,103	-
მოკლევადიანი სესხის დაფარვა	120,000	-
სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	4,136,103	(675,128)
ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე საკურსო სხვაობის ეფექტი	985	10,260
ფული და ფულადი ექვივალენტის ნეტო ცვლილება	(53,318)	(364,830)
ფული და ფულადი ექვივალენტის პერიოდის დასაწყისში	125,506	490,336
ფული და ფულადი ექვივალენტი პერიოდის ბოლოს	72,188	125,506

დირექტორი

30 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო



ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

ძირითადი საქმიანობა

მპს „ქავჭავაძის 64ა“ (შემდგომში „ორგანიზაცია“) დაფუძნდა 2011 წლის 14 მარტს, მარეგისტრირებული ორგანო არის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71. კომპანიის დამფუძნებლებია ლამა პაპაშვილი (50%) და სულხან პაპაშვილი (50%). კომპანიის დირექტორია ლაურა ალშიბაია.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს 14 სართულიანი სასტუმროს მშენებლობა და განვითარება, რომელიც მოიცავს 170 ნომერს კომერციული ფართით, რესტორნებით და მიწისქვეშა ავტოსადგომით. მშენებლობა 2013 წლის აგვისტოში დაიწყო. სასტუმროს ოპერირებას გაუწევს ჰილტონ ჯგუფი „Hilton Garden Inn“-ის სახელით. 2019 წელს სასტუმროს მშენებლობის პროცესის ძირითადი ნაწილი დასრულდა და დაიწყო მოსამზადებელი სამუშაოები 2020 წელს ოპერირების დასაწყებად. კომპანიას ბაზარზე ოპერირება უნდა დაეწყო 2020 წლის გაზაფხულზე. მაგრამ 2020 წლის დასაწყისში მსოფლიოში და მათ შორის საქართველოში გავრცელდა პანდემია Covid19. პანდემიის გამო მთელს მსოფლიოში დაწესდა შეზღუდვები, რომელიც ყველაზე მეტად შეეხო ტურისტულ და სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესს. დაწესებული რეგულაციების ფონზე 2020 წელს შეზღუდული იყო ტურისტების შემოსვლა საქართველოში. ამ გარემოების გამო მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სასტუმროს გახსნის თარიღის გადადებასთან დაკავშირებით. სასტუმრომ ბაზარზე ოპერირება დაიწყო 2021 წლის ოქტომბერში.

სასტუმროს ასაშენებლად საჭირო დაფინანსებები მოძიებულია სხვადასხვა ფინანსური ინსტიტუტებიდან. როგორც აღწერილია სესხების ქვეთავში მშენებლობის პროცესის დასაფინანსებლად აღებულია სასესხო ვალდებულებები ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკისგან, რომლის მიხედვითაც შეზღუდულია მფლობელთა წილები სესხის დაფარვამდე.

მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი

ორგანიზაციას თანდართული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუთს („ბასს“) მიერ დამტკიცებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა („ფასს“) და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციების საერთაშორისო კომიტეტის („ფაისკ“) მიერ გამოცემული ინტერპრეტაციების შესაბამისად.

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

ბუღალტრული აღრიცხვის ძირითადი პოლიტიკა

ქვემოთ წარმოდგენილია სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე ცალკეული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებაში. აღნიშნული პოლიტიკის გამოყენება მოხდა თანმიმდევრულად ყველა წარდგენილ პერიოდზე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

ფუნქციონირებადი საწარმო

ხელმძღვანელობამ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა, ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ამ საკითხის განსჯისას ხელმძღვანელობამ განიხილა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, ამჟამინდელი განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსური რესურსების ხელმისაწვდომობა, ასევე გაანალიზა კომპანიის საქმიანობაზე მაკროეკონომიკური მოვლენების გავლენა. ხელმძღვანელობამ მიმოიხილა როგორც ბაზრის და ბიზნესის რისკი ასევე ქვეყანაში არსებული კორონა ვირუსის - COVID 19 -ის გავლენა კომპანიის ფუნქციონირებაზე და შეიმუშავა სამოქმედო გეგმა.

პანდემიამ მნიშვნელოვნად დააზარალა ორგანიზაცია, ვინაიდან ვერ მოხერხდა დაგეგმილ ვადებში ბაზარზე ოპერირების დაწყება, რაც თავის მხრივ გამოიხატა მნიშვნელოვან დანახარჯებთან. როგორც აღწერილია სესხების ქვეთავში, მშენებლობის პროცესი სრულად დაფინანსებულია სასესხო ხელშეკრულებებით, რაც თავის მხრივ ითვალისწინებს გრაფიკით განსაზღვრულ საპროცენტო ხარჯებს. ვინაიდან ორგანიზაციამ ვერ შეძლო 2021 წელს დაგეგმილი შემოსავლის გამომუშავება, ამან მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია ფუნქციონირებადობაზე. მიუხედავად აღნიშნული გარემოებისა, მენეჯმენტმა არა ერთი ღონისძიება გაატარა რისკების შესამცირებლად, რაც დაკავშირებულია ფუნქციონირებადობასთან. გატარებული ოპერაციებიდან ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკთან დაწყებული მოლაპარაკებები სესხების რესტრუქტურისა და დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც მოხდა როგორც საპროცენტო ხარჯის ასევე სესხის ძირის დაფარვის გრაფიკების რესტრუქტურისაც.

ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

ამ გეგმაზე დაყრდნობით და გატარებული ღონისძიებებით საანგარიშო წლის ბოლოს სასტუმრომ შეძლო პირველი სტუმრების მიღება და ბაზარზე ოპერირების დაწყება, რაც ადასტურებს რომ მის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპი წარდგენილ ფინანსურ ანგარიშგებაში სამართლიანია.

უცხოური ვალუტის ოპერაციები

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კომპანიის საოპერაციო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასრულებისას არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით. ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კონვერტაციის და ტრანზაქციების განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი საკურსო მოგება და საკურსო ზარალი საოპერაციო ვალუტაში წლის ბოლოს არსებული სებ-ის ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით აღიარებულია მოგება-ზარალში ფინანსური შემოსავლის ან ზარალის სახით. კონვერტაცია წლის ბოლოს არსებული კურსის მიხედვით არ გამოიყენება ისტორიული ღირებულებით აღრიცხულ არაფულად პუნქტებთან მიმართებით.

ვალუტის გაცვლითი კურსი

ქვემოთ მოცემულია წლის ბოლოსათვის არსებული გაცვლითი კურსები, რომლებიც ორგანიზაციამ გამოიყენა ფინანსური ანგარიშგების შედგენისას:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ლარი/1 აშშ დოლარი	3.0976	3.2766
ლარი/1 ევრო	3.5040	4.0233

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს ეროვნულ ვალუტაში, მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ნაშთებს ეროვნულ და უცხო ვალუტაში. ფული და ფულადი ექვივალენტები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციით, საწყისი აღიარებისას, ღგინდება მათი შემდგომი შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით. საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის კონტრაქტის მიხედვით მისაღები ფულადი ნაკადების მახასიათებლებსა და მათი მართვის ბიზნეს-მოდელზე. კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს, თუ დაკმაყოფილდა შემდეგი ორი პირობა:

- ფინანსურ აქტივს კომპანია ფლობს ისეთი ბიზნეს-მოდელით, რომლის ამოცანა არის ფინანსური აქტივების ფლობა მათგან ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირი თანხისა და მის დასაფარ ნაწილზე გადასახდელ საპროცენტო გადახდებს (SPPI)“. ამ შეფასებას SPPI ტესტი ეწოდება და ის ინსტრუმენტის დონეზე ხორციელდება.

ფინანსური აქტივები – რეკლასიფიკაცია

ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის (ECL).

კომპანია ფლობს ორი ტიპის ფინანსურ აქტივის, რომელთათვისაც გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელი -სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათ ექვივალენტი. კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს რათა გაზომოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც თავის მხრივ იყენებს სრული ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის გარდა კონტრაქტით წარმოქმნილი მოთხოვნებისა.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის (ECL) (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრისთვის, სავაჭრო მოთხოვნები და დეპოზიტზე განთავსებული ფულადი სახსრები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებითა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით. შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია მონაცემებზე, შეფასებებსა და განსჯის მეთოდებზე რომელიც გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის.

ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება

კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა: (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) კომპანიამ გადასცა უფლებები ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე ან გააფორმა კვალიფიციური გადაცემის ხელშეკრულება და ამასთან ერთად (i) განახორციელა აქტივების საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკის და ჯილდოს გადაცემა ან (ii) საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და ჯილდო არც გადაუცია, არც შეუნარჩუნებია, მაგრამ კონტროლი არ შეუნარჩუნებია. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს გაყიდვაზე შეზღუდვების დაწესების გარეშე არა დაკავშირებულ მესამე მხარისთვის აქტივის მთლიანად მიყიდვის პრაქტიკული უნარი.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია

კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება როგორც სხვა ფინანსური ვალდებულებები და აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით.

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებისა და საოპერაციო ხარჯების ჯამით. თავდაპირველი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველ აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სამართლიან ღირებულებასა და გარიგების ფასს შორის არსებობს სხვაობა, რომლის დამტკიცება შესაძლებელია იმავე ინსტრუმენტში სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე ან ისეთი შეფასების მეთოდით, რომლის მონაცემებიც მოიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მაჩვენებლებს.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების გაუქმება

კომპანია ფინანსური ვალდებულების აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა ვალდებულება დაიფარება ან გაუქმდება ან ვადა გასდის. როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ანაცვლებს იმავე გამსესხებლის სხვა ფინანსური ვალდებულება არსებითად შეცვლილი პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები დიდ წილად იცვლება, ამგვარი ჩანაცვლება ან მოდიფიცირება განიხილება როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა საბალანსო ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

მიმდინარე მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება იმ მიუღებელი თანხებისგან, რომელზეც კომპანიამ გაუწია დამკვეთს გარკვეული სახის მომსახურება, აღიარა შემოსავლად მაგრამ არ მიუღია შესაბამისი ანაზღაურება. საანგარიშო პერიოდის ბოლოს წარმოქმნილი მოთხოვნები მოიცავს არა საოპერაციო შემოსავლიდან წარმოქმნილ მოთხოვნებს და მომწოდებლებისათვის გადახდილ ავანსებს. რომელიც აღირიცხება თვითღირებულებით და საიდანაც გამოუქვითავია გაუფასურების რეზერვი. გადახდილი ავანსი არამიმდინარედ აისახება, როცა გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის ვადაში ან როცა გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია იმ აქტივთან, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას არამიმდინარედ იქნება კლასიფიცირებული. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში გადადის, როგორც კი კომპანია ამ აქტივზე ამყარებს კონტროლს და არსებობს იმის ალბათობა, რომ კომპანია მიიღებს ამ აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს.

სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. თუ არსებობს იმის ნიშნები, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება შეიძლება არ მოხდეს, გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აისახება წლის მოგება-ზარალში.

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ღირებულება მოიცავს უშუალოდ მარაგების და შესაბამის შემთხვევებში უშუალოდ იმ ზედნაღებ ხარჯებს, რომლებიც გაწეული იქნა სასაქონლო-მატერიალური მარაგების მათ თავდაპირველ მდგომარეობაში მოსაყვანად. სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით. კომპანიის საკუთრებაში არსებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების არსებითი ნაწილი წარმოადგენს სასტუმროს ინვენტარს, რომლის საექსპლუატაციო ვადაც განსაზღვრულია ერთ წელზე ნაკლები ვადით. პერიოდის ბოლოს საკუთრებაში არსებული მარაგებია ოთახის, სამზარეულოს და აბაზანის ტექსტილი და აქსესუარები.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი

შესრულებულ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდას ექვემდებარება მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. შეძენილ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის დაბრუნება ჩვეულებრივ შესაძლებელია გაწეულ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის ხარჯზე დღგ-ის ანგარიშფაქტურის მიღებისთანავე. მიღებული ავანსებზე გადასახდელი ვალდებულებები საგადასახადო ორგანოსთან დაბეგვრას ექვემდებარება თანხის ფაქტიურად მიღების დროს, რა დროსაც შესრულებულია საგადასახადო ვალდებულება და მასთან ერთად

წარმოიქმნება აქტივი წინასწარ გადახდილი დამატებითი ღირებულების გადასახადის შესაბამისად. აღნიშნული აქტივი გამოყენებას ექვემდებარება ფაქტიურად მიწოდებული მომსახურების დროს წარმოქმნილი საგადასახადო ვალდებულების დროს, როდესაც მოხდება იმ მომსახურების მიწოდება რომლის სანაცვლოდაც მიღებულია ავანსი.

მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება 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 მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშვათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ახალი, ზემოთ აღწერილი ვარიანტი აგრეთვე ითვალისწინებს მოგების გადასახადის დარიცხვას გარკვეულ ტრანზაქციებზე, რომლებიც მოგების განაწილებად ითვლება. ასეთებია, მაგალითად, ზოგიერთი ტრანზაქცია, რომელიც არასაბაზრო ფასით მიმდინარეობს, მოიცავს ბიზნესთან არადაკავშირებულ ხარჯებს ან საქონლისა და მომსახურების უფასოდ მიწოდებას. ამგვარი ტრანზაქციების დაბეგვრა ბასს 12 “მოგების გადასახადებით” არ რეგულირდება და 2017 წლის 1 იანვრიდან, ბასს 37-ის მოთხოვნების შესაბამისად, აღირიცხება ისევე, როგორც გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა ტრანზაქციის განხორციელების მომენტში

ძირითადი საშუალებები

ბალანსზე აღრიცხული შენობა-ნაგებობა ანგარიშგებაში წარდგენილია რეალური საბაზრო ღირებულებით, სხვა ძირითადი საშუალებები მოცემულია ისტორიული ღირებულებით მინუს ცვეთა, რომელიც მოიცავს აღნიშნული აქტივების ღირებულებას და იმ ზედნაღებ დანახარჯებს, რომელიც გაწეული იყო მათ საექსპლუატაციოდ. თითოეული საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს, ხომ არ არსებობს ქონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის გაუფასურების რაიმე ნიშანი. თუ ასეთი ნიშანი არსებობს, ხელმძღვანელობა გაიანგარიშებს ამოსაღებ თანხას, რომელიც განისაზღვრება, როგორც შემდეგი ორიდან უფრო მაღალი ღირებულება: აქტივის რეალური ღირებულება სარეალიზაციო ხარჯების გამოკლებით, და აქტივის გამოყენების ღირებულება.

ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

საკუთრებაში არსებული სასტუმრო (შენობა-ნაგებობა) შეფასებულია საანგარიშო წლის ბოლოს დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, რომელსაც გააჩნია შესაბამისი კვალიფიკაცია და გამოცდილება. ძირითადი საშუალების ჩამოფასებით მიღებული ზარალი კი ასახულია ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამისად.

საბალანსო ღირებულება მცირდება ამოღებად ღირებულებამდე და გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება წლის მოგება-ზარალში. წინა წლებში აღიარებული აქტივის გაუფასურების ზარალის შებრუნება (რევერსირება) ხდება იმ შემთხვევაში, თუ მოცემული აქტივის სამომხმარებლო ღირებულების ან რეალური ღირებულების (რეალიზაციის ხარჯის გამოკლებით) გაანგარიშებისას გამოყენებულ მონაცემებში შემდგომში ცვლილება მოხდა.

დაუმთავრებელი მშენებლობა წარმოადგენს შენობებს, მანქანა დანადგარებს და სხვა ძირითად საშუალებებს, რომლებიც იმყოფებიან მშენებლობის პროცესში და არ არის ექსპლუატაციაში შესულია. აღნიშნული აქტივი წარმოდგენილია თვითღირებულებით და მოიცავს მათ შექმნაზე გაწეული ყველა დანახარჯებს.

პერიოდის ცვთის ხარჯი

მიწას და მიმდინარე მშენებლობას ამორტიზაცია არ ერიცხება. ქონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის სხვა საგნებზე ამორტიზაცია გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საანგარიშო სასარგებლო გამოყენების ვალებში მათ ნარჩენ ღირებულებაზე მათი ღირებულების განაწილებით:

- შენობა-ნაგებობები - 40 წელი
- ოფისის აღჭურვილობა - 3-8 წელი
- ავეჯი - 3-8 წელი
- კომპიუტერული მოწყობილობები - 3-5 წელი
- სატრანსპორტო საშუალებები - 5-8 წელი

სავაჭრო ვალდებულებები და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო დავალიანება წარმოადგენს კომპანიის ვალდებულებას, რომელიც წარმოიქმნება ყოველდღიური საქმიანობის პირობებში მოწოდებული საქონლის ან მომსახურების შესაბამისად. ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება თვითღირებულებით, რაც წარმოადგენს მიღებული საქონლისა და მომსახურებისთვის მომავალში გადასახდელ საკომპენსაციო თანხას.

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის ინვესტიცია აღიარებულია საწყისი ღირებულებით და კლასიფიცირებულია როგორც საწესდებო კაპიტალი, რომელიც მოიცავს დამფუძნებლების ფულად და არა ფულად შენატანებს. დივიდენდის აღიარება ხდება ვალდებულებებში იმ წელს როდესაც ხდება გამოცხადება.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლები აღიარდება როცა მოცემული ოპერაციიდან მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში და ამონაგების თანხის განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ; საანგარიშო პერიოდში სასტუმროს მიერ გამომუშავებული შემოსავალი მოიცავს სასტუმროს ნომრების და მასთან დაკავშირებული თანმდევი მომსახურების გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებს.

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

ორგანიზაცია ხარჯების აღრიცხვას აწარმოებს დარიცხვის მეთოდით. ხარჯების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როდესაც ორგანიზაციას წარმოექმნება გადახდის ვალდებულება მიღებული მომსახურების ან საქონლის სანაცვლოდ.

საოპერაციო ხარჯები მოიცავს კომუნალურ, კომუნიკაციის, ადმინისტრაციის ხელფასის და სხვა ისეთ დანახარჯებს, რომელთა გაწევა ხორციელდება განსაზღვრული ვალდებულების უწყვეტად შესასრულებლად.

პერსონალის შენახვისა და პერსონალთან დაკავშირებული სხვა ხარჯები

ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ.

მნიშვნელოვანი საადრიცხო პროგნოზები, და მოსაზრებები ადრიცხვის პროცედურების გამოყენებაში

კომპანია იყენებს პროგნოზებს და დაშვებებს, რომელიც გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებებში მოცემულ თანხებზე და აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების თანხებზე მომავალ საანგარიშო პერიოდში. პროგნოზებისა და შეფასებების ანალიზი ტარდება მუდმივად და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის მომავალი მოვლენების მოლოდინებს, რომლებიც გონივრულია არსებულ გარემოებებში. ხელმძღვანელობა ასევე იყენებს შეფასებებს (იმათ გარდა, რომლებიც მოიცავენ პროგნოზებს) ადრიცხვის პროცედურების გამოყენებაში. ის შეფასებები, რომელთაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე და ის პროგნოზი, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ფინანსური წლის აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მნიშვნელოვანი შესწორება, მოიცავს:

დაკავშირებულ მხარესთან გარიგებების თავდაპირველი აღიარება. ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, კომპანია გარიგებებს აფორმებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება მოხდეს მათი რეალური ღირებულებით. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანსაქციების შემთხვევაში, შეფასება გამოიყენება იმის დასადგენად, გარიგებების ფასები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებითაა შეფასებული თუ არა, სადაც ამგვარი გარიგებებისთვის მოქმედი ბაზარი არ არსებობს. შეფასების საფუძველია დაუკავშირებელ მხარეებთან მსგავსი სახის გარიგებების ფასი და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზი.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადა. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადების გაანგარიშება შეფასების საქმეა და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებით არსებულ გამოცდილებას. ამ აქტივებში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის შთანთქმა ძირითადად მოხმარების მეშვეობით ხდება. ამასთან, სხვა ისეთი ფაქტორებიც, როგორიცაა ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ცვეთა ხშირად იწვევს ამ აქტივებში ჩადებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მნიშვნელოვნად შემცირებას. მენეჯმენტი დარჩენილი სასარგებლო გამოყენების ვადების გაანგარიშებას ახორციელებს აქტივების მიმდინარე ტექნიკური მდგომარეობისა და იმ საანგარიშო პერიოდის გათვალისწინებით, რომლის განმავლობაშიც მოსალოდნელია კომპანიის მიერ ამ აქტივებიდან სარგებლის მიიღება. მხედველობაში მიიღება შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებზე და ტექნომსახურების გეგმაზე; და (გ) საბაზრო პირობებში მომხდარი ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური და კომერციული მოძველება

ახალი ფასს-ების მიღება ან ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

2021 წელს მიღებულ იქნა შემდეგი ახალი და რედაქტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები:

- საპროცენტო განაკვეთის ნიშნულის რეფორმის თავდაპირველი გამოყენების გავლენა;
- კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა ფასს 16-ის შესწორებები.

შემოთ აღნიშნულ ცვლილებების მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე. მიმდინარე წელს კომპანიამ გამოიყენა საბჭოს მიერ გაცემული ფასს სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში ქვემოთ მოყვანილი ცვლილებები, რომლებიც ძალაშია წლიური პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ. მათ მიღებას არანაირი მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია ინფორმაციის გამჟღავნებაზე ან ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღრიცხულ თანხებზე.

კომპანიას ჯერ არ გამოუყენებია ქვემოთ ჩამოთვლილი ახალი და რედაქტირებული ფასს-ები, რომლებიც უკვე გამოიცა, მაგრამ ძალაში ჯერ არ შესულა:

- ფასს 17 - სადაზღვევო კონტრაქტები3 ;
- ფასს 10 - კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და ბასს 28 (ცვლილებები)4 ;
- ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა (ცვლილებები)3 ;
- ფასს 3 - საწარმოთა გაერთიანება (ცვლილებები)2 ;
- ბასს 16 - ძირითადი საშუალებები, (ცვლილებები)2 ;
- ბასს 37 - ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და აქტივები (ცვლილებები)2 ;
- ფასს-ების წლიური რედაქტირების 2018-2012 წწ. ციკლი (ცვლილებები - ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16, ბასს 41)2 ;
- ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა (ცვლილებები)3 ;
- ბასს 8 - სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები (ცვლილებები)3 ;
- ბასს 12 - მოგებიდან გადასახადები (ცვლილებები)3 .

1. ძალაშია 2021 წ. 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ვადამდელი გამოყენება დაშვებულია;
2. ძალაშია 2022 წ. 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისათვის, ვადამდელი გამოყენება დაშვებულია;
3. ძალაშია 2023 წ. 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისათვის, ვადამდელი გამოყენება დაშვებულია;
4. სტანდარტების საბჭოს ძალაში შესვლის თარიღი ჯერ არ დაუდგენია; თუმცა, შესწორებათა ვადამდელი გამოყენება ნებადართულია.

კომპანიის ხელმძღვანელობა არ ვარაუდობს, რომ ამ შესწორებათა გამოყენება არსებით ზეგავლენას იქონიებს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შპს ჭავჭავაძის 64ა
 ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობები	მიწა	ოფისის აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	დაუმონტაჟებული ძირითადი საშუალებები	ავიჯი და სხვა ძირ. საშუალებები	სულ
2019 წლის 31 დეკემბერი	61,303,838	-	7,491,930	49,156	77,220	5,453,396	202,974	74,578,514
აქტივის მიღება	995,421	62,157,469	-	729,277	-	-	5,962,707	69,844,874
აქტივის გასვლა	(62,299,260)	(10,685)	-	(2,796)	(77,220)	(5,453,396)	(17,619)	(67,860,975)
2020 წლის 31 დეკემბერი	-	62,146,783	7,491,930	775,638	-	-	6,148,063	76,562,413
აქტივის მიღება	-	-	-	59,919	-	-	23,336	83,254
აქტივის გასვლა	-	(21,182,467)	-	(297)	-	-	(201)	(21,182,964)
2021 წლის 31 დეკემბერი	-	40,964,317	7,491,930	835,260	-	-	6,171,197	55,462,703
აკუმულირებული ცვეთა								
2019 წლის 31 დეკემბერი	-	-	-	5,106	3,218		8,400	16,724
ცვეთის ხარჯი	-	1,165,252	-	80,118	3,218	-	909,190	2,157,777
ჩამოწერილი აქტივის ცვეთა		-		-	(6,435)	-	-	(6,435)
2020 წლის 31 დეკემბერი	-	1,165,252	-	85,224	-		917,590	2,168,066
ცვეთის ხარჯი	-	1,553,670	-	108,549	-	-	1,213,283	2,875,502
ჩამოწერილი აქტივის ცვეთა	-	(2,718,922)	-	(84)	-	-	-	(2,719,006)
2021 წლის 31 დეკემბერი	-	-	-	193,689	-		2,130,874	2,324,563
								-
2020 წლის 31 დეკემბერი	-	60,981,531	7,491,930	690,414	-	-	5,230,472	74,394,347
2021 წლის 31 დეკემბერი	-	40,964,317	7,491,930	641,571	-	-	4,040,324	53,138,141

შენიშვნა 4 - წინასწარ გაწეული ხარჯები

წინასწარ გაწეული ხარჯები მოიცავს გრძელვადიან გადახდილ ავანსებს და ასევე მიღებული სესხის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით განსაზღვრულ წინასწარ გადახდებს.

	12.31.2021	12.31.2020
EBRD-ის სესხის დამტკიცების და მომსახურების ნაწილი	-	96,125
გადახდილი ავანსები	-	-
სულ წინასწარ გადახდილი თანხები	-	96,125

შენიშვნა 5 - სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებად კლასიფიცირებულია საანგარიშო პერიოდის ბოლოს საკუთრებაში არსებული სასტუმროს ტექსტილი და აქსესუარები, რომლის გამოყენების ვადაც არ აღემატება ერთ საანგარიშო წელს

	12.31.2021	12.31.2020
სასტუმროს სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	1,373,366	1,388,086
ნედლეული და მასალები	3,874	3,874
სხვა მარაგები	978,808	906,346
სულ მიმდინარე მოთხოვნები	2,356,047	2,298,305

შენიშვნა 6 – სხვა მიმდინარე მოთხოვნები

	12.31.2021	12.31.2020
სხვა დებიტორული დავალიანება	89,430	1,174
გადახდილი ავანსები	56,074	99,876
სულ მიმდინარე მოთხოვნები	145,504	101,050

შენიშვნა 7 - ფული და ფულადი ექვივალენტები

	12.31.2021	12.31.2020
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	12,971	104,265
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	59,217	21,241
ნაღდი ფული საღაროში	-	-
ჯამურად ნაღდი ფული საღაროში	-	-
სულ ფული და ფულადი ექვივალენტები	72,188	125,506

შენიშვნა 8 - საწესდებო კაპიტალი

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 45,035,150 ლარს, რომელიც გასულ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია კაპიტალური ფულადი შენატანებით, ღირებულებით 702,515 ლარი.

შენიშვნა 9 - გრძელვადიანი სესხი

აღებული სესხები	დაფარვის თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	12.31.2021	12.31.2020
მეზენინ სესხი	31.18.2031	10%+3m. LIBOR	USD	6,974,665	7,420,910
ძირითადი სესხი	31.18.2031	5.5%+3m. LIBOR	USD	41,941,958	39,577,232
გადასახელი პროცენტები				36	2,861,183
სულ				48,916,659	49,859,326
მათ შორის:					
გრძელვადიანი ნაწილი				45,819,059	49,859,326
მოკლევადიანი ნაწილი				3,097,600	-

2020 წელს კომპანიას ჰქონდა ორი აქტიური სესხი მიღებული ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკისგან (EBRD) - მეზენინ სესხი და ძირითადი სესხი, სასესხო ვალდებულების საბალანსო ნაშთი 49,859,326 ლარია. მეზენინ სესხი სრულად ათვისება მოხდა 2018 წლის 13 აგვისტოს, ხოლო ძირითადი სესხის ათვისება განხორციელდა 2018-2019 წლებში.

2020 წელს პანდემიის დაწყებასთან ერთად კომპანიამ დაიწყო მოლაპარაკებები მსოფლიოს განვითარების ბანკთან სესხის რესტრუქტურისა და კონტრაქტით განსაზღვრული გადახდები მოიცავდა 2020 წელს კვარტალურ გადახდებს, რომლიდანაც განხორციელდა მხოლოდ ერთი გადახდა, ხოლო დარჩენილ სამ გადახდაზე 2020 წლის 10 აგვისტოს გაფორმებული შეთანხმების საფუძველზე მოხდა რესტრუქტურისა და შეთანხმება მოიცავდა გადაუხდელი ნაწილის და დარიცხული საპროცენტო ვალდებულების გადახდას სესხის დასრულების თარიღში.

აღნიშნული რესტრუქტურის შეთანხმება ეხებოდა მხოლოდ 2020 წლის გადახდებს, თუმცა პანდემიით გამოწვეული, სტუმართმასპინძლობის ინდუსტრიაზე განსაკუთრებით მძიმე, უარყოფითი ეფექტის გამო, კომპანიის მენეჯმენტის მხრიდან მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სასტუმროს გახსნის თარიღის გადავადების შესახებ. შესაბამისად 2021 წელს კვლავ განახლდა მოლაპარაკებები მსოფლიო ბანკთან მომდევნო წლის გადახდებზე შედავითის მოთხოვნით. რესტრუქტურის მიღწეული შეთანხმების შესაბამისად მეზენინ სესხის შემდგომი გადახდის თარიღი გადაინაწია 2022 წლის აგვისტოში, რომელიც ფინანსურ ანგარიშგებაში კლასიფიცირებულია როგორც გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი. ხოლო ძირითადი სესხის პროცენტის გადახდების დაწყების თარიღი შეთანხმდა 2022 წლის ნოემბერი, ხოლო ძირითადი სესხის ძირის გადახდების დაწყება გადავადდა 2023 წლის ნოემბრამდე.

კომპანიას უზრუნველყოფილი აქვს სესხი EBRD-სგან პროექტის აქტივებით. სესხის ხელშეკრულება ასევე ითვალისწინებს მფლობელთა წილების შეზღუდვას სესხი დაფარვამდე. უფრო მეტიც, კომპანიის არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე და არა იდენტიფიცირებადი მოძრავი ნივთებიც შედის სესხის უზრუნველყოფაში.

კომპანიასა და ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკს შორის დადებული ძირითადი ხელშეკრულების და 2022 წლის 13 ივლისს ხელმოწერილი რესტრუქტურის შეთანხმების მიხედვით კომპანია განთავისუფლებულია ფინანსური კოვენანტების დაცვის ვალდებულებისგან 2024 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით. ხოლო 2025 წლის 01 იანვრიდან კომპანიამ უნდა შეინარჩუნოს შემდეგი ფინანსური კოეფიციენტები:

(ა) **სესხის მომსახურების დაფარვის კოეფიციენტი (Debt Service Coverage Ratio)** - მსესხებელმა უნდა შეინარჩუნოს DSCR კოეფიციენტი არანაკლებ 1.15:1. კონტრაქტის პირობების შესაბამისად აღნიშნული კოეფიციენტის შესრულებაზე არსებობს შეთანხმება და აღნიშნული კოეფიციენტი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არა რელევანტურია.

(გ) **სესხი/ფასეულობის კოეფიციენტი (Loan to Value Ratio)** - მსესხებელმა უნდა შეინარჩუნოს აღნიშნული კოეფიციენტი არანაკლებ 0.7:1

შენიშვნა 10 - სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	12.31.2021	12.31.2020
სავაჭრო ვალდებულებები	313,191	335,226
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	313,191	335,226

შენიშვნა 11 - საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

	12.31.2021	12.31.2020
საგადასახადო ხარჯი, გარდა მოგების გადასახადისა	559	667,707
შრომის ანაზღაურების ხარჯი	464,102	329,637
ბანკის საკომისიო ხარჯი	5,196	7,127
კომუნალური ხარჯი	249,415	80,451
წარმომადგენლობითი ხარჯი	-	2,361
დაზღვევის ხარჯი	51,359	5,200
კომუნიკაციის ხარჯი	6,057	5,413
მარკეტინგული და სარეკლამო მომსახურება	-	32,912
საკონსულტაციო ხარჯი	15,950	151,224
მივლინების ხარჯი	-	5,522
მმართველობითი ხარჯი	-	11,721
იჯარის ხარჯი	34,043	31,914
სხვა ხარჯები	259,340	113,430
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	1,086,021	1,444,620

შენიშვნა 12 - საოპერაციო ხარჯი

საანგარიშო პერიოდის საოპერაციო ხარჯები მოიცავს EBRD-გან მიღებულ სესხზე გაწეულ ადმინისტრირების დანახარჯებს, რომელიც 2020 წელს შეადგენს 12,843 ლარს, ხოლო 2021 წელს 63,838 ლარს.

შენიშვნა 13 - ფინანსური შემოსავლები

	12.31.2021	12.31.2020
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	2,014	25,786
საპროცენტო შემოსავალი ბანკში განთავსებული ფულადი სახსრებიდან	807	4,056
სულ ფინანსური შემოსავალი	2,821	29,843

რისკის მართვა

კომპანიის საქმიანობა დაკავშირებულია სხვადასხვა ფინანსურ რისკთან: ბაზრის რისკი (შემდეგი რისკების ჩათვლით: სავალუტო, საკრედიტო და ლიკვიდობის რისკები). რისკების მართვის პოლიტიკის მიზანია ორგანიზაციის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირება, ანალიზი და მართვა, სათანადო რისკების ლიმიტების დაწესება, საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრა და რისკების დონისა და ლიმიტების დაცვის რეგულარული მონიტორინგი. რისკების მართვის პოლიტიკისა და პროცედურების გადახედვა ხდება რეგულარულად, საბაზრო გარემოში მიმდინარე ცვლილებების, შეთავაზებული პროდუქტებისა და მომსახურების და საუკეთესო პრაქტიკის გათვალისწინების მიზნით.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ზარალის მიღების რისკი კონტრაგენტის მიერ დებიტორული დავალიანების დაუფარაობის შემთხვევაში. კომპანიის აქტივები, პოტენციურად ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რომელიც ძირითადად მოიცავს ფულად სახსრებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს. ვინაიდან საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიას არ ჰქონდა დაწყებული ოპერირება მას არ გააჩნია მოთხოვნები და საკრედიტო რისკების მიმართ ორგანიზაციის მგრძნობელობა დაბალია.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ ორგანიზაციას შეეძლება სირთულეები მიმდინარე ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის საკონტრაქტო პირობების შესრულებისას, რამაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს კომპანიის შემდგომ ფუნქციონირებადობაზე. ლიკვიდურობის რისკის მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების და ხელმისაწვდომი საკრედიტო რესურსების ქონას ვალდებულებების დასაფარად.

ამ ტიპის რისკებს ხელმძღვანელობა აკონტროლებს ვადიანობის ანალიზით, მომდევნო ფინანსური პერიოდის სტრატეგიას დაგეგმვისას. ლიკვიდურობის რისკის სამართავად კომპანია ყოველდღიურად აკონტროლებს მომავალ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს.

ფულადი ნაკადების პროგნოზირება ხორციელდება კომპანიის საოპერაციო განყოფილების მიერ და აგრეგირდება კომპანიის საფინანსო განყოფილების მიერ. კომპანიის საფინანსო განყოფილება იმ ლიკვიდურობის მოთხოვნის მონიტორინგს ატარებს რომელიც მას ჰქირდება რწმუნებისთვის რომ გააჩნია საკმარისი ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობისთვის. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკები არსებითად გაიზარდა მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში ვინაიდან სასტუმრომ ვერ შეძლო ოპერირების დაწყება და ფულადი ნაკადების გამომუშავება. აღნიშნული რისკების მინიმალიზაციისათვის მენეჯმენტმა მოახდინა სასესხო ვალდებულებების რესტრუქტურისა, ხარჯების შემცირება და დამატებით საწესდებო კაპიტალის ზრდა. ცხრილში ნაჩვენებია კომპანიის ვალდებულებების ვადიანობა რომლის მიხედვითაც ხორციელდება გადახდების ანალიზი და ლიკვიდურობის რისკების მართვა.

31 დეკემბერი 2021	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	> 5 წელი	სულ
ფული და ფულის ექვივალენტები	72,188			72,188
სხვა მიმდინარე მოთხოვნები	145,504			145,504
სულ ფინანსური აქტივები	217,692	-	-	217,692
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	313,191			313,191
სესხები	3,097,600		45,819,022	48,916,622
სულ ფინანსური ვალდებულებები	3,410,791	-	45,819,022	49,229,813

31 დეკემბერი 2020	< 1 წელი	1-დან 5 წლამდე	> 5 წელი	სულ
ფული და ფულის ექვივალენტები	125,506	-	-	125,506
სხვა მიმდინარე მოთხოვნები	101,050	-	-	101,050
სულ ფინანსური აქტივები	226,557	-	-	226,557
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	335,226	-	-	335,226
სესხები	2,861,183	-	46,998,143	49,859,326
სულ ფინანსური ვალდებულებები	3,196,409	-	46,998,143	50,194,552

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი წარმოიშობა ერთი ვალუტის მიმართ მეორის ფასის ცვლილებებით. საანგარიშო პერიოდში კომპანია ფლობს უცხოურ ვალუტაში არსებულ ვალდებულებებს და გადახდილ ავანსებს. ასევე კომპანია მიღებული საქონლის შესაბამისად ანგარიშსწორებას ახორციელებს უცხოურ ვალუტაში. საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული სასესხო ვალდებულება წარმოქმნილია უცხოურ ვალუტაში. ყველ აღნიშნული გარემოების გამო 2020 წელს სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ასახულია ზარალი საკურსო სხვაობიდან, რომელიც გამოიწვია ლარის კურსის გაუფასურებამ უცხოური ვალუტის მიმართ. ქვემოთ ცხრილში ნაჩვენებია საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული მოთხოვნები და ვალდებულებები წარმოქმნილი შესაბამის ვალუტაში

	31 დეკემბერი 2021		
	GEL	USD 1 = 3.0976 GEL	EUR 1 = 4.5040 GEL
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	12,971	59,037	179
სხვა მიმდინარე მოთხოვნები	1,669	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	14,640	59,037	179
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	143,304	30,873	139,014
გრძელვადიანი სესხები		48,916,622	
მოკლევადიანი სესხები	120,000	-	
გადასახდელი პროცენტები		36	
სულ ფინანსური ვალდებულებები	263,304	48,947,531	139,014
სულ წმინდა პოზიცია	(248,664)	(48,888,494)	(138,834)

	31 დეკემბერი 2020			
	GEL	USD 1 = 3.2766 GEL	EUR 1 = 4.0233 GEL	GBP 1 = 4.4529 GEL
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	104,265	1	-	21,240
სხვა მიმდინარე მოთხოვნები	1,174	-	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	105,439	1	-	21,240
ფინანსური ვალდებულებები				
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	5,913	269,967	59,346	-
გრძელვადიანი სესხები	-	46,998,143	-	-
გადასახდელი პროცენტები	-	2,861,183	-	-
სულ ფინანსური ვალდებულებები	5,913	50,129,293	59,346	-
სულ წმინდა პოზიცია	99,526	(50,129,292)	(59,346)	21,240

საანგარიშო პერიოდის ბოლოს კომპანიის სასესხო ვალდებულებები წარმოქმნილია უცხოურ ვალუტაში, ასევე სასტუმროს ინვენტარის არსებითი ნაწილის შესყიდვა ხორციელდება უცხოურ ვალუტაში. ქვეყნის ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილებები გავლენას ახდენს საანგარიშო პერიოდის ფინანსურ შედეგებზე, რის გამოც სავალუტო რისკები მაღალია. კომპანია ახორციელებს უცხოურ ვალუტებში დენომინირებულ ტრანზაქციებს; შესაბამისად, მასზე მოქმედებს რისკი, რომელიც გაცვლითი კურსის მერყეობისას წარმოიქმნება.

სავალუტო რისკი (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის მგრძნობელობა უცხოური ვალუტების მიმართ ფუნქციონალური ვალუტის 20%-ით გაძვირება/გაიაფების მიმართ 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ანალოგი ჩატარდა საანგარიშო დღეს შესაბამის ვალუტებში დენომინირებულ ფულად ერთეულზე.

2021	USD ზეგავლენა		2021	EUR ზეგავლენა	
	USD/GEL	USD/GEL		EUR/GEL	EUR/GEL
	20%	- 20%		20%	- 20%
მოგება/ზარალი გადასახდებამდე:	(9,777,699)	9,777,699	მოგება/ზარალი გადასახდებამდე:	(27,767)	27,767
2020	USD ზეგავლენა		2020	EUR ზეგავლენა	
	USD/GEL	USD/GEL		EUR/GEL	EUR/GEL
	20%	- 20%		20%	- 20%
მოგება/ზარალი გადასახდებამდე:	(10,025,858)	10,025,858	მოგება/ზარალი გადასახდებამდე:	(11,869)	11,869

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან, განსაზღვრულია ბუღალტრული ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტში #24 დაკავშირებული მხარეების წარდგენა, და წარმოადგენენ:

(ა) კომპანიები, რომლებიც პირდაპირ ან არაპირდაპირ, ერთი ან მეტი შუამავლის მეშვეობით აკონტროლებენ ორგანიზაციას, კონტროლდებიან მის მიერ ან ორგანიზაციასთან ერთად ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს (მათ შორის, ჰოლდინგური კომპანიები, შვილობილი საწარმოები და ერთი ძირითადი საწარმოს სხვა შვილობილი საწარმოები);

(ბ) მეკავშირე საწარმოები, რომელთა საქმიანობაზე ორგანიზაციას აქვს მნიშვნელოვანი ზეგავლენა და რომლებიც არ წარმოადგენენ ინვესტიორის არც შვილობილ და არც ერთობლივ კომპანიას;

(გ) ერთობლივი საწარმო, სადაც ორგანიზაცია არის დამფუძნებელი;

(დ) ორგანიზაციის, ან დამფუძნებელი კომპანიის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა;

(ე) (ა) და (ბ) პუნქტებში აღნიშნული პირების უშუალო ოჯახის წევრები; საწარმოები, რომელთა ხმის უფლების მქონე აქციათა მნიშვნელოვანი პაკეტი, პირდაპირ ან არაპირდაპირ ეკუთვნის იმ პირებს, რომლებიც ჩამოთვლილი არიან დ) და ე) პუნქტებში ან პირები, რომლებზეც შეუძლიათ იქონიონ მნიშვნელოვანი გავლენა.

თითოეული დაკავშირებული მხარის განხილვისას, ყურადღება ეთმობა კავშირის არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას. ორგანიზაციას და მის მეკავშირე კომპანიებს შორის განხორციელებული ტრანზაქციები, რომლებიც ასევე წარმოადგენენ ორგანიზაციის დაკავშირებულ მხარეებს, შემცირებას დაექვემდებარა ამ კომპანიებში ორგანიზაციის წილის ოდენობით.

	მომსახურების სახე	მომსახურების ღირებულება	ვალდებულება პერიოდის ბოლოს
შპს ქავჭავაძის 64 ბ	რეალიზაცია	267	-
შპს ქავჭავაძის 64 ბ	მიღებული სესხი	144,000	120,000
შპს რედ კაფე	რეალიზაცია	3,584	472
შპს რედ კაფე	იჯარა	400	-
შპს ძველი სიდნაღი	რეალიზაცია	856	-
შპს ყვარლის მარანი	რეალიზაცია	3,075	-
შპს ყვარლის ბაგა	გაცემული სესხი	80,000	-

2021 წელს მენეჯმენტის მიერ გამომუშავებულმა ანაზღაურებამ შეადგინა 89,420 ლარი, ხოლო 2020 წელს ორგანიზაციის წამყვან მენეჯმენტს ანაზღაურება არ გამოუმუშავებია.

სასამართლო დავები

ბიზნესის ჩვეულებრივი ფუნქციონირების პირობებში კომპანიის მიმართ მიმდინარეობს სასამართლო დავები და საჩივრები. მოქმედი სასამართლო დავები მოიცავს მშენებლობის პროცესთან დაკავშირებულ დავებს რომელიც მნიშვნელოვან გავლენას არ ახდენს წარდგენილ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ვინაიდან მოიცავს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მაცხოვრებლის სარჩელს მშენებლობის პროცესში მისი საკუთრებისათვის მიყენებულ ზარალთან დაკავშირებით.

საწარმოს უწყვეტობის განხილვა

მენეჯმენტი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს განიხილავს საწარმოს უწყვეტობასთან დაკავშირებულ საკითხებს, რათა დარწმუნდეს, რომ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა საწარმოს უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე სამართლიანია. მენეჯმენტს განზრახული არ აქვს კომპანიის ლიკვიდაციის ან საქმიანობის მნიშვნელოვანი შეზღუდვის გეგმები, მენეჯმენტი მიიჩნევს და დარწმუნებულია, რომ ორგანიზაციის უწყვეტ ფუნქციონირებას საფრთხე არ ემუქრება და არც თვითონ აქვთ კომპანიის ლიკვიდაციის ან საქმიანობის მნიშვნელოვანი შეზღუდვის გეგმები.

ბალანსის შემდგომი მოვლენები

ბალანსის შემდგომ პერიოდში კომპანიის ოპერაციებში რაიმე მნიშვნელოვანი ცვლილებები არ განხორციელებულა.