

შპს ბაკურიანი ინ

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული

საანგარიშგებო წლისთვის



სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა შპს „ბაკურიანი ინ“	3
პირობითი მოსაზრება.....	3
პირობითი მოსაზრების საფუძველი.....	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	8
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	9
ფულადი ნაკადების ანგარიში	11
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	12
1. ზოგადი ინფორმაცია	12
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება	13
3. ძირითადი საშუალებები	22
4. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	23
5. ფული და ფულის ექვივალენტები	23
6. კრედიტორული დავალიანება.....	23
7. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	24
8. საოპერაციო შემოსავლები.....	24
9. საოპერაციო ხარჯი	25
10. მოგების გადასახადი	25
11. წმინდა არასაოპერაციო მოგება.....	25
12. არასაოპერაციო ხარჯი	26
13. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა.....	26
14. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები დაბეგვრის გაუთვალისწინებელი გარემოებები.....	29
15. დაკავშირებული მხარეები	29
16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მომხდარი მოვლენები.....	29



შპს ბაკურიანი ინწ
ფინანსური ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა
შპს „ბაკურიანი ინწ“

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ბაკურიანი ინწ“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, გარდა პირობითი მოსაზრების საფუძვლის აბზაცში ასახული საკითხების შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო, სტანდარტების („ფასს სტანდარტები“) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ დავინიშნეთ კომპანიის 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორებად. საწყის ნაშთებზე საკმარისი და შესაფერი მტკიცებულებების მოპოვების მიზნით, ჩვენ ჩავატარეთ შესაბამისი აუდიტორული პროცედურები და დავადგინეთ, რომ:

კომპანიის აუდიტორებად დავინიშნეთ 2022 წლის 30 ივნისის შესაბამისად, ვერ დავაკვირდით 2021 წლის ბოლოს კომპანიის მიერ ჩატარებულ მარაგების ინვენტარიზაციებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე ვერ დავადასტურეთ 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის არსებული მარაგების რაოდენობის სისწორე, რაც ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული იყო 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის 3 470 803 ლარის ღირებულებით.

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის შემდეგ ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ დამოუკიდებლობი ვართ

შპს ბაკურიანი ინ
ფინანსური ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრისთვის

კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბესს“) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის („ბესს-ის ეთიკის კოდექსი“) შესაბამისად და შესრულებული გვაქვს ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2021 წლის მმართველობის ანგარიშში. მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და აუდიტორის დასკვნას.

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

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

მოსაზრების საფუძველი

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

ხელმძღვანელობის და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირთა
პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე



შპს ბაკურიანი ინ
ფინანსური ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრისთვის

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

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

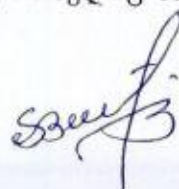
მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან შპს "ბაკურიანი ინ-ის" ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- გამოვავლენთ და ვაფასებთ ინდივიდუალური ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და



შპს ბაკურიანი ინ
ფინანსური ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრისთვის

შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.

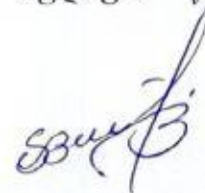
- შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.

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

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

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

- კომპანიის ფარგლებში არსებული სამეურნეო ერთეულების და საქმიანობების ინდივიდუალურ ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით საკმარისი შესაბამისი აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება, ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოსაზრების გამოსახატავად. ჩვენ პასუხს ვაგებთ კომპანიის აუდიტის წარმართვაზე.



შპს ბაკურიანი ინ
ფინანსური ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრისთვის

ზედამხედველობასა და მის შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი
აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

აუდიტორი:

კვანტალიანი ნოდარი



სარეგისტრაციო ნომერი: SARAS-A-680113

თბილისი, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზ. 155 ბ5

29 სექტემბერი 2021

შპს „ბაკურიანი ინ“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020
აქტივები			
ფული და ფულადი ექვივალენტები	5	213 043	654 269
სავაჭრო მოთხოვნები	4	1 213 686	1 143 537
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	7	3 470 803	3 895 550
ჯამურად მიმდინარე აქტივები		4 897 533	5 693 356
ფიქსირებული აქტივები	3	16 033 250	16 689 406
ჯამურად გრძელვადიან აქტივები		16 033 250	16 689 406
სულ აქტივები		20 930 783	22 382 762
ვალდებულებები			
კრედიტორული დავალიანება	6	9 572 795	11 856 068
გადასახდელი პროცენტი		3 216 922	1 601 521
გადასახდელი გადასახადები		990 641	695 211
ჯამურად მოკლევადიანი ვალდებულებები		13 780 358	14 152 800
მიღებული სესხები ბანკებიდან		10 038 397	14 033 299
ჯამურად გრძელვადიანი ვალდებულებები		10 038 397	14 033 299
სულ ვალდებულებები		23 818 755	28 186 100
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება		(2 887 972)	(5 803 337)
სულ კაპიტალი		(2 887 972)	(5 803 337)
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		20 930 783	22 382 762

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანქსელიანი

29 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო



Handwritten signature

შპს „ბაკურიანი ინ“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020
შემოსავალი რეალიზაციიდან	8	15 771 052	7 311 976
სხვა არასამეწარმეო შემოსავალი			
სულ შემოსავალი		15 771 052	7 311 976
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		7 966 329	3 039 697
სულ თვითღირებულების ხარჯები		7 966 329	3 039 697
მთლიანი მოგება		7 804 722	4 272 279
საოპერაციო ხარჯები	9	3 067 317	2 336 205
ცვეთის ხარჯი		1 126 279	955 618
სულ საოპერაციო ხარჯები		4 193 596	3 291 823
არასაოპერაციო მოგება	11	1 913 271	560 724
არასაოპერაციო ზარალი	12	2 609 032	4 109 199
სულ არასაოპერაციო მოგება/ზარალი	-	695 761 -	3 548 475
მოგება დაბერგვრამდე		2 915 365 -	2 568 019
მოგების გადასახადი			
დივიდენდის გაცემა			
დაგროვილი მოგება		2 915 365 -	2 568 019

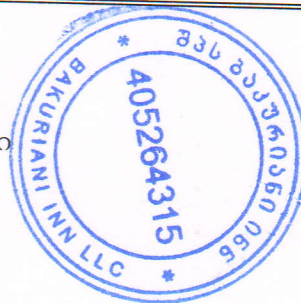
გ. ჩანსელიანი

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანსელიანი

29 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო



შპს „ბაკურიანი ინ“

კაპიტალის ცვლილების ანგარიში

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	საწედბო კაპიტალი	მოგება ზარალი	ჯამურად
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	- 3 235 319	(3 235 319)
ზრდა შემცირება	-	- 2 568 018	(2 568 018)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	5 803 337	(5 803 337)
ზრდა შემცირება	-	2 915 365	2 915 365
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	2 887 972	(2 887 972)

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანჭსელიანი

29 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო

ბ. ჩანჭსელიანი



შპს „ბაკურიანი ინ“

ფულადი ნაკადების ანგარიში

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	31.12.2021	31.12.2020
მოგება დაბეგრვამდე	2 915 365	2 568 019
კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	1 126 279	955 618
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივების და ვალდებულებების ცვლილებებამდე	4 041 644	1 612 400
ცვლილებები სავაჭრო მოთხოვნების დავალიანებაში	- 70 150	- 333 660
ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში	424 747	1 313 705
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებაში	- 2 283 273	2 455 218
ცვლილებები გადასახდელ გადასახადებში	295 430	695 211
სხვა სასესხო ვალდებულებების ზრდა	1 615 401	380 792
სულ ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	4 023 798	271 456
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ფიქსირებული აქტივების შეძენა/ჩამოწერა	- 470 123	- 2 150 463
სულ ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	- 470 123	- 2 150 463
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
მიღებული სესხები	- 3 994 902	2 388 860
სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	- 3 994 902	2 388 860
ფულისა და ექვივალენტების ნეტო ცვლილება	- 441 226	509 853
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	654 269	144 416
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	213 043	654 269

გ. ჩანქელიანი

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანქელიანი

29 სექტემბერი 2022

თბილისი, საქართველო



შპს „ბაკურიანი ინ“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

ა) ორგანიზაციის საქმიანობა

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

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

ხელმძღვანელობაზე პასუხისმგებელი პირია ბიძინა ჩანქსელიანი (პნ 27001006916).

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

კომპანიას საბანკო ანგარიშები ერიცხება შემდეგ ბანკებში:

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

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობაა შეადგენს 140.

ბ) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოს ტერიტორიაზე. შესაბამისად, კომპანია დამოკიდებულია საქართველოს ეკონომიკურ და ფინანსურ ბაზრებზე, რომლებიც ხასიათდება განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლებით. იურიდიული, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას,

გ. ჩანქსელიანი



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

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება

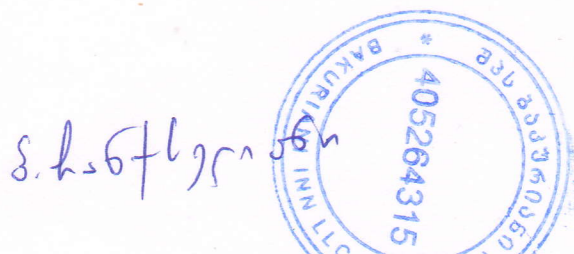
მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) თანახმად, რომლებიც ძალაშია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად ან გადაიხდება ვალდებულების გასტუმრების შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში, შეფასების თარიღისთვის. როდესაც ხდება აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება, კომპანია იყენებს ბაზარზე გავრცელებულ მონაცემებს, რამდენადაც ისინი ხელმისაწვდომია. იმ შემთხვევაში, თუ შეუძლებელია აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების პირდაპირ დადგენა, კომპანია ახორციელებს მის შეფასებას (გარე კვალიფიციურ შემფასებლებთან მჭიდრო თანამშრომლობით) ისეთი შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მაქსიმალურად იყენებს შესაბამის საბაზრო მონაცემებს და მინიმალურად იყენებს არა საბაზრო მონაცემებს (მაგ: საბაზრო შედარებითი მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ასახავს მსგავსი ინსტრუმენტების უახლესი ტრანზაქციის ფასებს, დისკონტირებული ფულის ნაკადის ანალიზით). მონაცემები შეესაბამება აქტივის/ვალდებულების მახასიათებლებს, რომლებსაც გაითვალისწინებდნენ ბაზრის მონაწილეები.

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



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

ფუნქციონალური და წარსადგენი ვალუტა

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

2.1. სააღრიცხვო პოლიტიკა

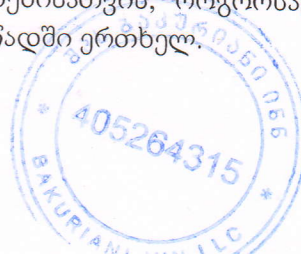
(ა) ძირითადი საშუალებები

აღიარება და შეფასება

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

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

გ. ზაზაშვილი



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

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

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

ii. შემდგომი ხარჯები

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

iii. ცვეთა

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

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

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

გ. ბაქურიანი



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

ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის მიმდინარე სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები შემდეგია:

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

(ბ) არაფინანსური აქტივების გაუფასურება

განსაზღვრული სასარგებლო ვადის მქონე ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

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

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

განუსაზღვრელი სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

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

(გ) ფინანსური ინსტრუმენტები

(გ-ა) ფინანსური აქტივები

8. 256 f 6 g r 5 b



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

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

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

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

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

გ. ხაჩიკიანი



(გ-ბ) ფინანსური ვალდებულებები

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

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა

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

(გ-გ) გადახურვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები არის გადახურული და ნეტო თანხითაა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს კანონიერი უფლება, რომ გადაიფაროს აღიარებული თანხები და კომპანიას აქვს განზრახვა ზემოთხსენებული თანხები წარადგინოს ნეტო თანხით ან გაყიდოს აქტივი და დაიფაროს ვალდებულება ერთდროულად.

(გ-დ) საპროცენტო შემოსავალი

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

- ა) შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივები. საწარმომ ამგვარი ფინანსური აქტივებისთვის, თავდაპირველი აღიარებისას უნდა განსაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი და გამოიყენოს ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებასთან მიმართებაში.
- ბ) ფინანსური აქტივები, რომლებიც არ წარმოადგენს შეძენილ ან შექმნილ გაუფასურებულ ფინანსურ აქტივებს, არამედ შემდგომში გახდა საკრედიტო რისკის გავლენით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები. ამგვარი ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, საწარმომ, მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი უნდა გამოიყენოს ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებასთან მიმართებაში.

გ. ხ. ა. ხ. ა. ხ. ა. ხ.



(დ) ავანსები

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

(ე) ფული და ფულის ექვივალენტები

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

(ვ) კაპიტალი

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

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

(ზ) დივიდენდის განაწილება

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

(თ) მიღებული სესხები

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

(ი) უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა არის ქართული ლარი. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია კომპანიის



ფუნქციონალურ ვალუტაში ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით, ანგარიშგების თარიღის მომენტისთვის. ტრანზაქციის თარიღის შემდეგ მომხდარი კურსთაშორის სხვაობის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

საქართველოს ეროვნული ბანკის
ოფიციალური გაცვლითი კურსი

	აშშ დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3.28	4.02
გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.87	2.71

კ) მოგების გადასახდი

კომპანია მოგების გადასახდას განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 981-ე მუხლითა და 309-ე მუხლის 99-ე და 103-ე ნაწილებით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა). მოგების გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება როგორც 15/85 განაწილებული დივიდენდის თანხიდან.

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

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

(ლ) შემოსავლები

i. ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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



ვალდებულებებზე; აღიარებს შემოსავალს იმ მომენტში, როდესაც ასრულებს გარიგებით დადგენილ შესასრულებელ ვალდებულებას.

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

ii. შემოსავალი მომსახურების გაწევიდან

კომპანია ახორციელებს სასტუმრო მომსახურებას და აპარტამენტების მშენებლობა რეალიზაციას.

iii. საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი იჯარის პერიოდის განმავლობაში აღიარდება მეთოდის გამოყენებით.

(მ) ხარჯები

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

2.2. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

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

გ. ხაჩიკიძე



3.ძირითადი საშუალებები

საწყისი ღირებულება	მიწის ნაკვეთები	შენიშვნები	მანქანა- დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავტო და სხვა ინვენტარი	სასტუმროს ინვენტარი	არამატერიალური აქტივები	სულ
ბალანსი 31/12/2020	2 422 851	12 994 947	456 983	106 012	833 743	919 172	5 913	17 739 619
დანამატები	1 378 000	298 868	17 673	5 236	105 699	43 412	674	1 849 563
აქტივების ჩამოწერა	1 378 000				1 441			1 379 441
ბალანსი 31/12/2021	2 422 851	13 293 814	474 656	111 248	938 002	962 584	6 587	18 209 742

აკუმულირებული ცვეთა

ბალანსი 31/12/2020	-	607 833	22 117	24 285	199 660	195 557	761	1 050 213
ცვეთა პერიოდისათვის ჩამოწერილი აქტივების ცვეთა		649 777	92 869	21 639	178 453	183 134	407	1 126 279
ბალანსი 31/12/2021	-	1 257 610	114 986	45 924	378 113	378 691	1 168	2 176 492
წმინდა ღირებულება								
ბალანსი 31/12/2020	2 422 851	12 387 113	434 866	81 726	634 083	723 615	5 152	16 689 406
ბალანსი 31/12/2021	2 422 851	12 036 204	359 670	65 324	559 889	583 893	5 419	16 033 250



Handwritten signature in blue ink.

4. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2021	31.12.2020
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	256 310	549 754
დებიტორები აპარტჰოტელი		178 339
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	128 577	140 999
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	117 610	253 193
ქონების საავანსო	139 450	21 252
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	571 738	
მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნები	1 213 686	1 143 537
<i>მინუს: გაუფასურების რეზერვი</i>		
წმინდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1 213 686	1 143 537

5. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2021	31.12.2020
ლარები საბანკო ანგარიშებზე	213 043	596 039
ჯამურად ფულადი ნაშთები საბანკო ანგარიშებზე	213 043	596 039
ნაღდი ფული სალაროში ლარებში		58 230
სულ ფული და ფულადი ექვივალენტები	213 043	654 269

6. კრედიტორული დავალიანება

	31.12.2021	31.12.2020
მოწ.დ მომსახ.წარმოქმნილ ვალდებულებები	602 794	218 379
მიღებულ ავანსები	4 722 501	5 922 153
სასტუმროს ავანსი	43 271	40 721
ავანსი აპარტმენტ 2	24 541	386 491

გ. ხაჩიკიძე



მიწის ნასყიდობასთან დაკავშირებული ვალდებულება	- 31 835	- 31 835
ვალდებულებები საწარმოს პერსონალის წინაშე	4 204 961	5 327 582
სხვა მოგლევადიანი ვალდებულებები	6 562	-1 696
მცირე მეწარმეები		-5 760
გადასახდელი ხელფასები		34
სულ მოგლევადიანი ვალდებულებები	9 572 795	11 856 068

7. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

	31.12.2021	31.12.2020
საქონელი	13 900	8 126
ნედლეული და მასალები	178 749	41 709
დაუმთავრებელი მშენებლობა #1		1 547 591
დაუმთავრებელი მშენებლობა #2	10 411	81 101
დაუმთავრებელი მშენებლობა #3	271	3 229
მზა პროდუქცია	2 822 973	2 121 804
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	390 608	79 339
სამედიცინო	6 393	810
უნიფორმა	10 866	5 093
სამზარეულოს წვრილმანი ინვენტარი	23 617	3 752
სხვადასხვა	6 110	2 203
ჰაუსჰიფინგი	6 905	793
ჯამურად სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	3 470 803	3 895 550

8. საოპერაციო შემოსავლები

	31.12.2021	31.12.2020
სასტუმროს შემოსავალი	3 880 080	2 294 359
ადგილობრივი რეალიზაცია		2 611
შემოსავალი პანდემია		1 154 239

მ. ხაჩიკიძე



აპარტამენტების რეალიზაცია	7 621 715	3 456 586
ავანსის გამოკლებით დასაბეგრი		380 465
სხვა საოპერაციო შემოსავლები	4 269 257	23 716
	15 771 052	7 311 976

9. საოპერაციო ხარჯი

	31.12.2021	31.12.2020
შრომის ანაზღაურება	1 518 526	1 461 391
სოციალური დანარჩენები	62 850	26 263
კომუნალური ხარჯი	462 952	347 538
არარეზიდენტ კომპანიების მოსახურება	7 439	75 439
კომუნიკაციის ხარჯი	124 152	
ბუღალტრული მომსახურების ხარჯი	43 314	30 508
დღგება დასუფთავების ხარჯი	41 386	62 305
საოფისე ხარჯი	121 615	36 673
ბუქინგის მომსახურების ხარჯი		45 885
სამედიცინო ხარჯი		17 324
სხვა საერთო ხარჯი	685 084	232 879
სულ პირდაპირი ხარჯები	3 067 317	2 336 205

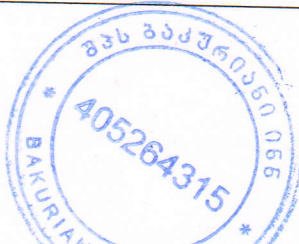
10. მოგების გადასახადი

2021 წელს განმავლობაში კომპანიას არ განუხორციელებია დივიდენდის გაცემა. 2016 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა საქართველოს საგადასახადო კოდექსში მნიშვნელოვანი ცვლილებები, რომლებიც ძირითადად ეხება მოგების გადასახადით დაბეგვრას, სხვა დაბეგვრის რეჟიმებთან ერთად, ცვლილებებში ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი პუნქტი არის ის, რომ დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით, ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან, კომპანია საკუთარ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აღიარებს პირობითი მოგების გადასახადის ვალდებულებას, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას მომავალ პერიოდებში მოგების განაწილების დროს.

11. წმინდა არასაოპერაციო მოგება

	31.12.2021	31.12.2020
საკურსო სხვაობა	1 913 271	560 724
სულ შემოსავალი	1 913 271	560 724

გ. ზანდუკიძე



12. არასაოპერაციო ხარჯი

	31.12.2021	31.12.2020
საპროცენტო ხარჯები	2 004 916	893 233
დამფუძნებლის სესხზე დარიცხული %	50 632	399 553
თანადაფინანსება (სუფსიდირება)	124 046	200 151
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	429 437	2 616 263
სულ ხარჯი	2 609 032	4 109 199

13. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა

(ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია მაქსიმალურად ზუსტი ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიღებული იქნება აქტივის გაყიდვისგან ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის ნორმალური ოპერაციების ფარგლებში ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღისას, თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც შესრულებადი აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას, კომპანიამ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრა შეფასების მეთოდის გამოყენებით, შეფასების მეთოდის მიზანია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიღებული იქნება აქტივის რეალიზაციიდან ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნორმალური ოპერაციების ფარგლებში შეფასების თარიღით, შეფასების გამოყენებული მეთოდი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი, ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების რეალური ღირებულების გამოთვლა ხდება მომავალი ძირითადი და საპროცენტო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, დისკონტირებული ანგარიშების თარიღისთვის არსებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით, ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები არ განსხვავდება მათი რეალური ღირებულებებისგან,

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან გამომდინარე, კომპანიაზე ვრცელდება შემდეგი სახის რისკები:

- საკრედიტო რისკი: ალბათობა, რომ მსესხებელი ვერ შეძლებს გადაიხადოს მთლიანი სესხი ან მისი ნაწილი, ან ვერ შეძლებს სესხის დროულად დაფარვას, რაც გამოიწვევს ზარალს კომპანიისთვის;

გ. ხაჩიკიანი



- ლიკვიდურობის რისკი: რისკი, რომ კომპანიას არ ექნება, ან ვერ ამოიღებს ნაღდ ფულს საჭირო დროს და ამის შედეგად აღმოჩნდება სირთულეების წინაშე ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულების თვალსაზრისით,;
- საბაზრო რისკი: რისკი, რომ საბაზრო ფასების ცვალებადობის შედეგად შეიცვლება ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება ან ფულადი სახსრების მომავალი ნაკადები სამართლიანი ღირებულების თვალსაზრისით, ძირითადად, კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკის ორ კომპონენტს:
 - საპროცენტო რისკი;
 - სავალუტო რისკი,

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

ფინანსური აქტივები	12/31/2021	12/31/2020
სავაჭროდ სხვა მოთხოვნები	1 213 686	1 143 537
ჯვლ დ ჯვლდექვივალენტები	213 043	654 269
სულფინანსური აქტივები	1 426 729	1 797 806

ფინანსური ვალდებულებები	12/31/2021	12/31/2020
სესხები	10 038 397	14 033 299
სავაჭროდ სხვა ვალდებულებები	13 780 358	14 152 800
სულფინანსური ვალდებულებები	23 818 755	28 186 100

i. რისკების მართვის სტრუქტურა

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

ii. საკრედიტო რისკი

გ. ხაჩიკიშვილი



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

საკრედიტო რისკი		
ფინანსური აქტივები	12/31/2021	12/31/2020
სავაჭროდ სხვა მოთხოვნები	1 213 686	1 143 537
ფულად ფულად ექვივალენტები	213 043	654 269
მაქსიმალური საკრედიტო რისკი	1 426 729	1 797 806

iii. ლიკვიდურობის რისკი

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

iv. საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს კურსთაშორისი განაკვეთების, საპროცენტო განაკვეთების და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა იმოქმედოს კომპანიის შემოსავალზე ან მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობაზე, საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე,

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

(გ) კაპიტალის რისკის მართვა

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

წ. ს. ხ. ჩეიკიანი



კაპიტალი შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში განმარტებული მთლიანი კაპიტალისა და წმინდა ვალდებულებებისგან, რომელიც ამ მიზნებისათვის განიმარტება, როგორც სხვაობა მიღებულ სესხებსა და ფულისა და ფულის ექვივალენტებს შორის, კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნებისა ან/და შეცვლის მიზნით კომპანია ცვლის აქციონერებისადმი გადასახდელი დივიდენდის მოცულობას, უშვებს ახალ აქციონერს ან ვალდებულებების შემცირების მიზნით ყიდის აქტივებს.

14. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები დაბეგვრის გაუთვალისწინებელი გარემოებები

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

15. დაკავშირებული მხარეები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მფლობელია :

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

ურთიერთდამოკიდებულება იკვეთება შემდეგ კომპანიებთან:

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

16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მომხდარი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ადგილი არ ქონია მნიშვნელოვან მოვლენებს.

გ. ხ. ჩხეიძე



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება “ბაკურიანი ინ”

მმართველობის ანგარიშგება

(2021 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ქ. თბილისი

2022 წელი



2021 წლის საქმიანობის მიმოხილვა

მთავარი

სასტუმრო კომპლექსი „ბაკურიანი ინ“ პროექტი დაიწყო 2019 წელს, დასრულებული სახით კი ტურისტულ სფეროში წარმოდგენილია 2020 წლის იანვრიდან. სასტუმროს თანამედროვე დიზაინის მქონე შენობა, რომელიც 8 კატეგორიის 150 ნომრისგან შედგება განთავსებულია 23 500 კვ.მ გამწვანებულ ტერიტორიაზე. უნიკალური გამწვანებული ეზო მრავალფეროვანი, მრავალწლოვანი წიწვოვანი ხეების რაოდენობით, სახეობათა სიმრავლით და გაშლილი მინდვრით სასტუმრო კომპლექსის სავიზიტო ბარათს წარმოადგენს.

აღსანიშნავია, რომ „ბაკურიანი ინ“ დაბა ბაკურიანში ერთადერთი შშმ პირების საჭიროებებზე მორგებული, ადაპტირებული სასტუმრო კომპლექსია. 2020 წლიდან დღემდე ორგანიზაციამ უმასპინძლა 14 ქვეყნის პარალიმპიურ ნაკრებს, სპორტის სხვადასხვა სახეობაში. 2021 წლის ზაფხულში კი „ბაკურიანი ინ“ ის ადაპტირებულ სპორტულ დარბაზში წარმატებით ჩატარდა პარა უსინათლოთა მსოფლიო ჩემპიონატი.

გართობისა და ჯანსაღი დასვენებისთვის სასტუმრო კომპლექსი მომხმარებელს სხვადასხვა სახის სერვისს სთავაზობს. კერძოდ:

- სპა ცენტრი, რომელიც მოიცავს დახურულ 75 კვ.მ აუზს უფროსებისთვის, საბავშვო აუზს, ჯაკუზებს, მშრალი და ორთქლის საუნებს. სილამაზის სალონსა და სხეულის პროცედურების სერვისებს, ასევე სატრენაჟორო დარბაზს. სპა ცენტრში წარმოდგენილია დღეისათვის საქართველოში არსებული საუკეთესო სპა პროდუქცია- Germaine de Capuccini.
- ეზოში მოწყობილი 600 მეტრიანი ველო და სარბენი ბილიკი
- ადგილზე შესაძლებელია ველოსიპედის, სქროლის, სკეიტის, თხილამურების, ციგებისა და სნოუბორდის დაქირავება შესაბამისი აღჭურვილობით
- შესაბამისი ინვენტარით აღჭურვილი სამუშაო სივრცე
- ბარ - რესტორანი ულამაზესი ტერასით
- მრავალფეროვანი მცენარეებით გამწვანებული ზამთრის ბაღი
- ბავშვთა გასართობი სივრცე ანიმატორებით, რაც მშობლებისთვის განსაკუთრებულ ფუფუნებას წარმოადგენს, მათ შეუძლიათ გარკვეული პერიოდით ბავშვის აღნიშნულ სივრცეში დატოვება
- გასართობი ოთახი სადაც წარმოდგენილია: ბილიარდი, მაგიდის ფეხბურთი, დარტსი, ნარდი, შახმატი დამკა და სხვა სამაგიდო თამაშები, ასევე კომპიუტერული თამაშები

სასტუმრო კომპლექსი „ბაკურიანი ინ“ მორგებულია მრავალფეროვანი ბაზრის მოთხოვნებს. განსაკუთრებით აღსანიშნავია სამჯერადი კვება, რომელიც სამივე შემთხვევაში ითვალისწინებს კვების საბავშვო კომპონენტებს, და სპეციფიკური კვების ელემენტებს: სამარხვო კვებას შესაბამის პერიოდში, ებრაული და აზიური წარმომავლობის სტუმრების ინტერესებს.

სასტუმრო „ბაკურიანი ინ“ კომფორტულ გარემოს სთავაზობს, წვრთნებისა და შეჯიბრებებისთვის როგორც სპორტულ, ასევე სხვადასხვა სახის კორპორატიულ თუ სადღესასწაულო ჯგუფებს. კომპლექსში წარმოდგენილია მცირე და დიდი ზომის უნივერსალური იზოლირებული, შშმ პირებისთვის ადაპტირებული სივრცეები, სადაც ტარდება სხვადასხვა სახის ტრენინგები, სადღესასწაულო ღონისძიებები, სპორტული აქტივობები.

სასტუმრო კომპლექსი „ბაკურიანი ინ“ ამავე ტერიტორიაზე დამატებით მოიცავს, სამ ინდივიდუალურ აპარტამენტის კატეგორიის კორპუსს, რომელშიც ამჟამად განთავსებულია 200 - მდე აპარტამენტი.

აღსანიშნავია, რომ მიუხედავად პანდემიის მიერ წარმოქმნილი კრიზისებისა, სასტუმრომ „ბაკურიანი ინ“ შეძლო 2021 წლის განმავლობაში დარჩენილიყო საქართველოში არსებულ ტურისტულ ბაზარზე ერთ ერთი ყველაზე რეიტინგულ სასტუმროდ, შეენარჩუნებინა დასაქმებული პირები შესაბამისი ანაზღაურებით და ემასპინძლა ქართველი დამსვენებლისთვის ხელმისაწვდომ ფასად.

ს. ბაკურიანი



სასტუმროს მისია

სასტუმროს "ბაკურიანი ინ" მთავარი მისია არის ხელი შეუწყოს რეგიონში ტურიზმის ინდუსტრიის განვითარებას, მომხმარებელს მიაწოდოს მაღალი ხარისხის მრავალფეროვანი, შთამბეჭდავი და ხელმისაწვდომი სასტუმრო კომპლექსის მომსახურება. კომპანია აგრეთვე მიზნად ისახავს რეგიონში სოციალ-ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესებას, განსაკუთრებულ პრიორიტეტს კი წარმოადგენს ადგილობრივი მოსახლეობისა და მოწყვლადი ჯგუფების დასაქმება. კერძოდ: შშმ პირები და სახელმწიფო ზრუნვის სერვისებიდან გამოსული ახალგაზრდები (ყოფილი ბავშვთა სახლის ბავშვები), რომელთაც ორგანიზაცია ჯანსაღ სტაბილურ და კონკურენტუნარიან სამუშაო გარემოს უქმნის.



გ. ხაჩეკიძე

პარტნიორები და მომხმარებლები

ბაკურიანი ინწის ბაზარი იყოფა ორ ნაწილად: ადგილობრივი დამსვენებლები და უცხოურ ბაზარზე მომუშავე ტურ კომპანიები. პანდემიის პერიოდში იყო ორი მნიშვნელოვანი შეზღუდვა: ერთის მხრივ საქართველოს მოქალაქეებს არ შეეძლოთ საზღვარგარეთ დასასვენებლად მოგზაურობა და მეორეს მხრივ ჩაკეტილი სახმელეთო საზღვრების და შემცირებული ფრენების გამო მთელი ქვეყნის მასშტაბით შემცირებული იყო უცხოელი ტურისტების რაოდენობა. პანდემიის მიერ გამოწვეული შეზღუდვებიდან გამომდინარე, 2021 წლის განმავლობაში დამსვენებლები ძირითადად იყვნენ საქართველოს მოქალაქეები. არსებული გამოწვევების გამო, სასტუმრო ვალდებული გახდა საგრძნობლად შეემცირებინა ფასები, რის გამოც ადგილობრივ ბაზარზე მოთხოვნა კიდევ უფრო გაიზარდა.

ადგილობრივი ბაზრის მოსაზიდად, ბაკურიანი ინწი აქტიურ მარკეტინგულ კამპანიას აწარმოებდა სხვადასხვა მედია სივრცეში. 2021 წლის განმავლობაში, სასტუმროს ჰქონდა რეკლამები და დაანონსებული აქციები, რადიოებში, სატელევიზიო არხებში და სოციალურ მედიაში. ადგილობრივი ბაზრის მოზიდვაში ყველაზე დიდი ეფექტიანობით გამოირჩეოდა სოც-ქსელები: ფეისბუქი და ინსტაგრამი. მოთხოვნის გაზრდის მიზნით, ბაკურიანი ინწში თითქმის ყოველ კვირას ტარდებოდა დღესასწაულები, ყველა არსებული რეგულაციის დაცვით.

კომპანიის მიღწევები

2021 წელი სავსე იყო გამოწვევებით სტუმარ-მასპინძლობის ინდუსტრიისთვის. სახელმწიფოს მიერ დაწესებული შეზღუდვის გამო, ბაკურიანი ინწს არ ჰქონდა ფუნქციონირების საშუალება იანვარი თებერვლის განმავლობაში. ეს შეზღუდვა ეხებოდა ყველა სამთო სათხილამურო კურორტს. რადგანეს იყო ბაკურიანისთვის მაღალი სეზონი, ეს სასტუმროსთვის დიდი ფინანსური დარტყმა იყო. თუმცა, როგორც კი შეზღუდვები მოიხსნა ბაკურიანი ინწმა დაიწყო აქტიური სარეკლამო კამპანია მთელი ქვეყნის მასშტაბით.

ბაკურიანი ინწი განსაკუთრებული პოპულარულობით სარგებლობდა 2021 წლის ზაფხულში, როდესაც დაკავებულობამ 90%-ს გადააჭარბა. მიუხედავად იმისა, რომ შემოდგომა ბაკურიანისთვის დაბალ სეზონად ითვლება, თითქმის ყოველ კვირეულმა კონცერტებმა სასტუმროს საშუალება მისცა, რომ მთელი დარჩენილი წლის განმავლობაში მაღალი დატვირთულობა შეენარჩუნებინა.

2021 წლის განმავლობაში სასტუმრომ შეძლო ყველა ფინანსური ვალდებულების დროულად დაფარვა. რაც მთავარია, მთელი წლის განმავლობაში წარმატებული მოღვაწეობის გამო, კომპანიამ შეინარჩუნა ლიდერის პოზიცია ბაზარზე. შედეგად, ბაკურიანი ინწმა ოქროს ბრენდის დაჯილდოებაზე, საუკეთესო სათხილამურო კურორტის კატეგორიაში პირველი ადგილი დაიკავა.

სასამართლო დავები

როგორც 2021 ასევე მიმდინარე პერიოდში სასტუმრო „ბაკურიანი ინწ“ დავები არ ჰქონია.

ს. ხაჩეკიანი



ორგანიზაციის სტრუქტურული გეგმა

კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა

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

კომპანიის მიზანს წარმოადგენს ეკონომიკური საქმიანობით მოგების მიღება.

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

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

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

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

რისკები და დაზღვევა

კომპანია ზრუნავს საკუთარ ქონებაზე და სასაქონლო მარაგებზე. ამიტომ იგი თანამშრომლობს სადაზღვევო კომპანიასთან - GPI, რისი მეშვეობითაც მაქსიმალურად ამცირებს გაუთვალისწინებელი შემთხვევებისაგან მიღებულ შესაძლო ზიანს.

მმართველობის ანგარიშგების დამტკიცება

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

დირექტორი: ბიძინა ჩანქსელიანი

ხელმოწერა: ბიძინა ჩანქსელიანი

