

შპს "წინანდლის სავანე"

2021 წლის
კონსოლიდირებული ფინანსური
ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს "KPMG Georgia"

მე-5 სართული, GMT პლაზა

მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)

თბილისი, საქართველო 0105

IN 404437695

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს "წინანდლის სავანეს" მესაკუთრეს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „წინანდლის სავანეს“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე თანდართული შენიშვნებისგან, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ -ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლობა ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს (ბესს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ საქართველოში ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისათვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს „მმართველობით ანგარიშს“.

ჩვენი პასუხისმგებლობა, ჩვენ მიერ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, მოიცავს ზემოთ ხსენებული მმართველობითი ანგარიშის გაცნობას და განსაზღვრას, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიში არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში მიღებულ ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ არ გავცემთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ მმართველობითი ანგარიში და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და აუცილებლობის შემთხვევაში, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია ჯგუფის ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძველად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არ აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოექცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა შეცდომით ან თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებულებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებითი უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ს შესაბამისად, აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული 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 გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის 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 ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული 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 ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვავრცობთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

შპს "KPMG Georgia"

თბილისი, საქართველო

27 ოქტომბერი, 2022 წელი

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის 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 საფუძველად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული 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 ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

ნათია

შპს "KPMG Georgia"
თბილისი, საქართველო
27 ოქტომბერი, 2022 წელი



ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7	79,699,007	84,781,022
არამატერიალური აქტივები		357,076	435,529
აქტივები გამოყენების უფლებით		1,117,663	366,303
მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები		553,761	561,848
სულ გრძელვადიანი აქტივები		81,727,507	86,144,702
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		1,046,003	819,642
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	1,259,562	503,764
საგადასახადო აქტივი	9	-	953,060
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	10	2,286,432	431,356
სულ მოკლევადიანი აქტივები	10	4,591,997	2,707,822
სულ აქტივები		86,319,504	88,852,524
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	11	33,771,577	30,906,077
დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასაწარ		2,719,048	2,533,845
გადახდილი სააქციო რეზერვი			
გადაფასების რეზერვი		1,190,206	1,190,206
დაგროვილი ზარალები		(90,070,442)	(80,373,933)
სულ (დეფიციტი)/კაპიტალი		(52,389,611)	(45,743,805)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	48,471,312	82,141,659
საიჯარო ვალდებულება	13	1,349,147	408,856
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	503,712	1,010,684
ფუტ-ოფციონის ვალდებულება	15	42,031,470	40,804,484
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		92,355,641	124,365,683
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	40,805,124	5,370,884
საიჯარო ვალდებულება	13	83,952	30,959
საგადასახადო ვალდებულებები	9	452,229	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	5,012,169	4,828,803
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		46,353,474	10,230,646
სულ ვალდებულებები		138,709,115	134,596,329
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		86,319,504	88,852,524

შპს "წინანდლის სავანე"

2021 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი	5	16,425,397	5,735,225
სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	6	(9,883,113)	(4,642,072)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(4,431,038)	(3,210,091)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(7,090,290)	(6,634,803)
სხვა (ხარჯები)/შემოსავალი, წმინდა		(39,120)	908,214
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(5,018,164)	(7,843,527)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა		(23,352)	326,254
საპროცენტო ხარჯი	13	(8,717,431)	(7,530,687)
საკუროს სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)		5,289,425	(10,529,092)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(3,451,358)	(17,733,525)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(8,469,522)	(25,577,052)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(8,469,522)	(25,577,052)
სხვა სრული შემოსავალი			
<i>ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში</i>			
მიწის გადაფასება		-	209,825
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		-	209,825
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(8,469,522)	(25,367,227)

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 27 ოქტომბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

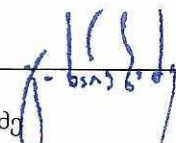
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-42 გვერდებზე

შპს "წინანდლის სავანე"

2021 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი	5	16,425,397	5,735,225
სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები	6	(9,883,113)	(4,642,072)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(4,431,038)	(3,210,091)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(7,090,290)	(6,634,803)
სხვა (ხარჯები)/შემოსავალი, წმინდა		(39,120)	908,214
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(5,018,164)	(7,843,527)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა		(23,352)	326,254
საპროცენტო ხარჯი	13	(8,717,431)	(7,530,687)
საკუროს სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)		5,289,425	(10,529,092)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(3,451,358)	(17,733,525)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(8,469,522)	(25,577,052)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის ზარალი		(8,469,522)	(25,577,052)
სხვა სრული შემოსავალი			
<i>ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში</i>			
მიწის გადაფასება		-	209,825
სხვა სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		-	209,825
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(8,469,522)	(25,367,227)

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 27 ოქტომბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:



გიორგი ხარაბაძე
დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-42 გვერდებზე

შპს "წინანდლის სავანე"
2021 წლის კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი/ წინასწარ გადახდილი სააქციო რეზერვი	დაგროვილი ზარალები	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	<u>30,338,077</u>	<u>1,263,109</u>	<u>(45,812,432)</u>	<u>980,381</u>	<u>(13,230,865)</u>
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში					
წლის ზარალი	-	-	(25,577,052)	-	(25,577,052)
მიწის გადაფასება (შენიშვნა 7)	-	-	-	209,825	209,825
ფუტ-ოფციონის ვალდებულების საბალანსო ღირებულების ცვლილება (შენიშვნა 15)	-	-	(8,984,449)	-	(8,984,449)
ოპერაციები მესაკუთრებთან					
მესაკუთრების შენატანი (შენიშვნები 11 და 13)	568,000	1,270,736	-	-	1,838,736
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	<u>30,906,077</u>	<u>2,533,845</u>	<u>(80,373,933)</u>	<u>1,190,206</u>	<u>(45,743,805)</u>
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	<u>30,906,077</u>	<u>2,533,845</u>	<u>(80,373,933)</u>	<u>1,190,206</u>	<u>(45,743,805)</u>
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში					
წლის ზარალი	-	-	(8,469,522)	-	(8,469,522)
ფუტ-ოფციონის ვალდებულების საბალანსო ღირებულების ცვლილება (შენიშვნა 15)	-	-	(1,226,987)	-	(1,226,987)
ოპერაციები მესაკუთრებთან					
მესაკუთრების შენატანი (შენიშვნები 11 და 13)	2,865,500	185,203	-	-	3,050,703
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	<u>33,771,577</u>	<u>2,719,048</u>	<u>(90,070,442)</u>	<u>1,190,206</u>	<u>(52,389,611)</u>

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნეს განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და მოცემულია გვერდებზე 10 - 42.

ლარი	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(8,469,522)	(25,577,052)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		7,090,290	6,634,803
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი/(შემოსულობა)		23,352	(326,254)
საპროცენტო ხარჯი		8,717,431	7,530,687
ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა		58,440	-
საკუროს სხვაობით განპირობებული (შემოსულობა)/ზარალი		(5,289,425)	10,529,092
		2,130,566	(1,208,724)
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		(637,000)	27,408
საგადასახადო აქტივებში/ვალდებულებებში		1,402,979	(646,364)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(764,999)	(201,143)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		537,296	375,309
საოპერაციო საქმიანობებიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები პროცენტის და საკომისიოს გადახდამდე		2,668,842	(1,653,514)
გადახდილი პროცენტი	13	(5,987,867)	(524,247)
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(3,319,025)	(2,177,761)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(2,271,664)	(6,957,225)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		-	(3,904)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(2,271,664)	(6,961,129)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	13	4,628,018	7,910,763
მესაკუთრის შენატანები	11	2,865,500	568,000
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობებიდან		7,493,518	8,478,763
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		1,902,829	(660,127)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		431,356	1,058,364
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(47,753)	33,119
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	10	2,286,432	431,356

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს ექვემდებარებიან და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, ხელს უწყობს გამოწვევებს, რომელიც საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციების წინაშეა. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ და უკანასკნელმა გეოპოლიტიკურმა გაურკვევლობამ რუსეთისა და უკრაინის გარშემო კიდევ უფრო გაზარდა ეკონომიკური გაურკვევლობის დონე საქართველოში.

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

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „წინანდლის სავანეს“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებას (ერთად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი“, ხოლო ცალ-ცალკე „ჯგუფის საწარმოები“).

შპს „წინანდლის სავანე“ (შემდგომში „კომპანია“) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 431175346. კომპანია დაარსდა 2016 წლის 17 თებერვალს და მდებარეობს საქართველოში.

კომპანიის იურიდიული მისამართია: სოფელი წინანდალი, თელავი, საქართველო.

კომპანია მოქმედებს, როგორც შპს "წინანდლის მამულების" ჰოლდინგური კომპანია - საწარმო, რომელიც საქართველოს სასტუმროების სექტორში საქმიანობს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიას:

შვილობილი კომპანია	ძირითადი საქმიანობა	საკუთრება/ ხმის უფლება 2021 წლის 31 დეკემბერს	საკუთრება/ ხმის უფლება 2020 წლის 31 დეკემბერს
შპს "წინანდლის მამულები"	რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს ფლობა და მართვა	66.57%	66.57%

შპს "წინანდლის მამულების" ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საქართველოში, წინანდლის რეგიონში რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს, წინანდლის მამულები საქართველოს (შემდგომში "სასტუმრო") მართვა და ტურიზმის განვითარება რეგიონში. სასტუმრომ ფუნქციონირება 2018 წლის ბოლო მეოთხედში დაიწყო. სასტუმრო მუშაობს "Radisson Collection" ბრენდის ფარგლებში და 2020 წლის 20 მარტამდე მას მართავდა "Radisson Hotels ApS Danmark" საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების საფუძველზე (IMA). მას შემდეგ, რაც შპს "წინანდლის მამულებმა" და "Radisson Hotels APS Danmark"-მა დადეს საერთაშორისო სალიცენზიო შეთანხმება (ILA), რომლითაც შეწყდა IMA, უკვე 2020 წლის მარტიდან სასტუმროს მართავს შპს "წინანდლის მამულების" ხელმძღვანელობა, "Radisson Collection"-ის ბრენდის ფარგლებში.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის 100%-ის მესაკუთრეა შპს "ესარჯი რიალ ისთეითი".

2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას ახალი ბენეფიციარი აქციონერი ჰყავს, იერკინ ტატიშვი, არაპირდაპირი უმცირესობის წილით (38.2%) კომპანიაში. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფასს“) სრულ შესაბამისობაში.

(b) ფუნქციონირებადი საწარმო

მიუხედავად არსებული COVID 19-ის სიტუაციისა და ფაქტისა, რომ ჯგუფის საქმიანობა არის შენელებული, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე, რომელიც ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაბამისი, შემდეგი მიზეზების გამო.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიაჩნია იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, ჯგუფს ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზები ითვალისწინებს, - სასტუმრომ განაახლა საქმიანობა 2021 წელს და 2021 წლის მეორე ნახევრიდან აღდგენის დადებით ტენდენციას მჟღავნდება და მოსალოდნელია, რომ მისი საქმიანობა ეტაპობრივად გაიზრდება; ამასთანავე, 2021 წელს, ჯგუფმა წარმატებით აწარმოა მოლაპარაკებები და გაახანგრძლივა მისი უზრუნველყოფილი საბანკო სესხების დაფარვის ვადები (იხ. შენიშვნა 13). აღნიშნული პროგნოზები ასევე ითვალისწინებს, რომ ნაკლებად სავარაუდო მოვლენათა ყველაზე ცუდი განვითარების შემთხვევაში, ჯგუფის მშობელი კომპანია, შპს "ესარჯი რიალ ისთეითი" დამატებითი ფინანსური მხარდაჭერით უზრუნველყოფს ჯგუფს და მის დაკავშირებულ მხარეებს (საჭიროების შემთხვევაში). შპს "ესარჯი რიალ ისთეითმა" დააფიქსირა მისი განზრახვა, რომ შემდგომშიც ხელმისაწვდომი გახადოს ფინანსური რესურსი ჯგუფის საჭიროების შესაბამისად, პროგნოზით გათვალისწინებული პერიოდის განმავლობაში. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, დირექტორებიც აცნობიერებენ, რომ ვერ იქნებიან დარწმუნებული იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ. ამასთანავე, აქციონერები აფიქსირებენ მათ უწყვეტ მხარდაჭერას ჯგუფისთვის მისი საწესდებო კაპიტალის მუდმივი ზრდის საშუალებით, იხ. შენიშვნა 11.

შესაბამისად, დირექტორები დარწმუნებულნი არიან, რომ ჯგუფს ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დადასტურების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის და შესაბამისად წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადობის პრინციპის მიხედვით. ხელმძღვანელობას ასევე მიაჩნია, რომ არ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა ფუნქციონირებადობის დაშვებასთან დაკავშირებით.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს კომპანიის და ჯგუფის საწარმოების სამუშაო ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. ყველა ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია ლარში, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფას-თან შესაბამისი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობებზე. რეალური შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს ამ შეფასებებისაგან.

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგები აღიარდება იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზეც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 2(b) - ფუნქციონირებადი საწარმო: არსებობს თუ არა არსებითი განუსაზღვრელობა, რომელმაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ; და
- შენიშვნა 21 (f) - ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები.
- შენიშვნა 15 - ფუთ ოფციონის ვალდებულების აღიარება და ფუთ ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულების განსაზღვრა.

ხელმძღვანელობის თვალსაზრისით არ არსებობს ვარაუდებთან და დაშვებებთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობები, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში არსებითი კორექტირებების გამოწვევის მნიშვნელოვანი რისკის მატარებელია.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

ჯგუფის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასებისა და განმარტების მიზნებისათვის.

სამართლიანი ღირებულება ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიაში წარმოდგენილი მონაცემების საფუძველზე:

- დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივებისა ან ვალდებულებებისთვის.
- დონე 2: ამოსავალი მონაცემები აქტივისა ან ვალდებულებებისთვის, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შეტანილია 1-ელ დონეში, და რომლებიც ემპირიულია პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან არაპირდაპირ (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- დონე 3: ამოსავალი მონაცემები აქტივისა ან ვალდებულებებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

თუ აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების კატეგორიებად დაყოფა შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის ფარგლებში, მთლიანად სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეს მიეკუთვნება, რომელსაც მიეკუთვნება ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემები, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

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

- შენიშვნა 7(a) - მიწის გადაფასება;
- შენიშვნა 16(a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი

ლარი	2021	2020
საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	9,060,865	3,350,517
ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი	5,911,129	1,900,934
სხვა შემოსავალი	1,453,403	483,774
	16,425,397	5,735,225

6. სასტუმროს საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2021	2020
მარაგების თვითღირებულება	3,377,397	1,375,859
კომუნალური ხარჯები	1,354,172	682,024
მარაგები	859,126	516,864
კონტრაქტორების მომსახურების საფასური*	843,221	306,815
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	836,580	17,164
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	459,779	331,441
უსაფრთხოება	321,912	271,483
დაზღვევა	279,648	179,572
როიალტის საფასური**	251,202	64,386
მარკეტინგი	172,353	221,302
სასტუმროს მართვის საფასური**	155,184	51,914
პროფესიული მომსახურების საფასური***	130,811	191,723
საიჯარო ხარჯები	118,256	18,200
საბანკო და სხვა საკომისიოები	23,647	14,280
წარმომადგენლობითი ხარჯები	12,880	316
სხვა	686,945	398,729
	9,883,113	4,642,072

*კონტრაქტორების მომსახურების საფასური ძირითადად მოიცავს ერთჯერადი მომსახურების ხელშეკრულებების ფარგლებში კლიენტთან მომუშავე პერსონალის ანაზღაურებას.

**სასტუმროს საქმიანობის მართვის მიზნით, ჯგუფი ყოველწლიურად იხდის ხელმძღვანელობის მომსახურების საფასურს. ხელმძღვანელობის მომსახურების საფასური არის ცვალებადი და განისაზღვრება სასტუმროების საოპერაციო შედეგების მიხედვით. 2020 წლამდე, სასტუმროს მართავდა "რედისონ სასტუმროები" საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების ფარგლებში. 2020 წლის 20 მარტს, შპს "წინანდლის მამულებმა" "Radisson Hotel Aps Denmark"-თან "საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება" გააფორმა და მიიღო სასტუმროს "რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს" ბრენდის სახელით ოპერირების ლიცენზია. სალიცენზიო ხელშეკრულების ვადა არის 2035 წლის 31 დეკემბერი. სალიცენზიო ხელშეკრულების ფარგლებში, ჯგუფი ვალდებულია ყოველწლიურად გადაიხადოს შესაბამისი როიალტის საფასური. სასტუმროს მართვის საფასური, 2021 წლიდან, გადასახდელია დაკავშირებული მხარის კომპანიაზე - შპს "სილქ ჰოსფიტალიტიზე".

***ზემოთ განსაზღვრული პროფესიული მომსახურების საფასური მოიცავს აუდიტორული ფირმისთვის აუდიტორული მომსახურების გაწევისთვის 71,500 ათასი ლარის ოდენობით გადახდილ თანხას (2020: 71,500 ათასი ლარი).

7. ძირითადი საშუალებები

ლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება/ გადაფასებული ღირებულება					
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	1,217,572	70,166,050	23,301,506	-	94,685,128
გადაფასება	209,825	-	-	-	209,825
შესყიდვები	-	-	339,418	5,240,271	5,579,689
გასვლები და ჩამოწერები	-	(1,223,385)	(123,550)	-	(1,346,935)
გადაცემები	-	4,415,179	-	(4,415,179)	-
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	1,427,397	73,357,844	23,517,374	825,092	99,127,707
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	1,427,397	73,357,844	23,517,374	825,092	99,127,707
შესყიდვები	-	67,439	718,911	1,095,895	1,882,245
გასვლები და ჩამოწერები	-	-	(89,719)	(16,905)	(106,624)
გადაცემები	-	1,166,086	737,996	(1,904,082)	-
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	1,427,397	74,591,369	24,884,562	-	100,903,328
დაგროვილი ცვეთა					
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	-	(2,400,977)	(5,476,211)	-	(7,877,188)
წლის ცვეთა	-	(2,134,867)	(4,392,409)	-	(6,527,276)
გასვლები და ჩამოწერები	-	57,779	-	-	57,779
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	(4,478,065)	(9,868,620)	-	(14,346,685)
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	-	(4,478,065)	(9,868,620)	-	(14,346,685)
წლის ცვეთა	-	(2,276,242)	(4,629,578)	-	(6,905,820)
გასვლები და ჩამოწერები	-	-	48,184	-	48,184
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	(6,754,307)	(14,450,014)	-	(21,204,321)
საბალანსო ღირებულებები					
2020 წლის 1 იანვარს	1,217,572	67,765,073	17,825,295	-	86,807,940
2020 წლის 31 დეკემბერს	1,427,397	68,879,779	13,648,754	825,092	84,781,022
2021 წლის 31 დეკემბერს	1,427,397	67,837,062	10,434,548	-	79,699,007

სასტუმროს პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა ძირითადი საშუალებების შექმნისა და შეძენის ღირებულებით და ყველა დაკავშირებული ხარჯით, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, მისი, დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად.

2020 წლის ივლისში, სასტუმროს ტერიტორიის ნაწილი ხანძრის შედეგად დაზიანდა. 2020 წელს, 1,209,835 ლარის ოდენობით ზარალი შეტანილ იქნა გასვლებში და ძირითადად ანაზღაურდა სადაზღვევო კომპანიის მიერ. დაზიანებული ტერიტორია სრულად იქნა აღდგენილი ჯგუფის მიერ და შესაბამისი დამატება 1,284,782 ლარის ოდენობით იქნა აღიარებული.

(a) მიწის გადაფასება

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ მსგავს ქონებაზე (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი) გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების მიხედვით. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს ქონების მახასიათებლებში, როგორც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და გაყიდვის პირობები. თითოეულ ზემოაღნიშნულ მნიშვნელოვან არაემპირიულ ამოსავალ მონაცემთან დაკავშირებული კორექტირებები 5%-იდან 15%-მდე დიაპაზონში მერყეობდა.

მმართველი გუნდი რეგულარულად ახორციელებს მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების და შეფასების კორექტირებების მონიტორინგს. ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის ჩატარებული მიმოხილვის შედეგად, უძრავი ქონების ბაზარზე არ ყოფილა გამოვლენილი მაჩვენებლები, რომლებიც არსებითად შეცვლიდა მიწის სამართლიან ღირებულებას 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, 5%-იანი ცვლილება შეფასებაში გამოყენებულ კორექტირებულ საბაზრო ფასებში, სამართლიანი ღირებულების შეფასების 71 ათასი ლარით ცვლილებას გამოიწვევდა.

მიწის სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო.

(b) უზრუნველყოფა

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში, როგორც პირველხარისხიანი უზრუნველყოფა (იხილეთ შენიშვნა 13) და სს „საპარტნიორო ფონდის“ მიმართ, როგორც მეორეხარისხიანი უზრუნველყოფა.

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სასტუმროს მოთხოვნები	480,481	37,736
მიმდინარე აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	419,744	199,717
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	162,274	171,523
სხვა	197,063	94,788
	1,259,562	503,764

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 16-ე შენიშვნაში.

9. საგადასახადო ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
საგადასახადო ვალდებულებები	452,229	-
	452,229	-

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
საგადასახადო აქტივი	-	953,060
	-	953,060

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები სხვადასხვა გადასახადებისთვის იქნა ურთიერთგაქვითული და წარმოდგენილია, 452,229 ლარის ოდენობით საგადასახადო ვალდებულების სახით (2020 წლის 31 დეკემბერი: საგადასახადო აქტივი 953,060 ლარი).

2020 წელს, საქართველოს მთავრობის მიერ სასტუმროების სექტორში შემოღებული მხარდაჭერის ზომების ფარგლებში (იხ. შენიშვნა 19), ჯგუფი გათავისუფლდა 2020 და 2019 წლებზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. შედეგად, 2019 წელს დარიცხული 827 ათასი ლარის ოდენობით ქონების გადასახადი იქნა აღდგენილი 2020 წელს და შეტანილი სხვა შემოსავალში. ამასთანავე, 797 ათასი ლარის ოდენობით 2020 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადის ხარჯი წარმოდგენილია წმინდად შესაბამისი სამთავრობო საგრანტო შემოსავლით (იხ. შენიშვნა 21(I)).

2022 წელს, საქართველოს მთავრობამ შემოიღო დამატებითი მხარდაჭერის ზომები ქონების გადასახადთან დაკავშირებით (იხ. შენიშვნა 23).

10. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
საბანკო ნაშთები	2,261,852	420,213
ხელმისაწვდომი ფულადი სახსრები (ნაღდი ფული)	24,580	11,143
	2,286,432	431,356

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 16-ე შენიშვნაში.

11. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის მესაკუთრეებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ისინი უფლებამოსილი არიან კომპანიის კრებებზე ისარგებლონ მათ საკუთრებაში არსებული წილის შესაბამისი ხმის უფლებით.

ლარი	2021	2020
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	30,906,077	30,338,077
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	2,865,500	568,000
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	33,771,577	30,906,077

2016 წლის მარტში, "Comodon Holding (Malta) Limited"-მა შპს "წინანდლის მამულების" 100%-იანი წილი შპს "წინანდლის სავანეს" საწესდებო კაპიტალში შეიტანა. შედეგად, საწესდებო კაპიტალის ნაშთი 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, მოიცავს 15,138,694 ლარის ოდენობით არაფულად შენატანს.

2019 წლის 16 მაისს, "Comodon Holding (Malta) Limited"-მა გადასცა 100%-იანი საკუთრების წილი კომპანიაში საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოს, შპს "ესარჯი რიალ ისთეიტს". საბოლოო მშობელი კომპანია, ისევე როგორც საბოლოო მკონტროლებელი მხარე, იგივე დარჩა.

2021 და 2020 წლების განმავლობაში, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი იქნა გაზრდილი 2,865,500 ლარით და 568,000 ლარით, რაც სრულად იქნა დაფარული ფულადი სახსრებით.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას აქვს გადაუხდელი კაპიტალის ნაშთები 186,682 ლარის და 1,552,182 ლარის ოდენობით, შესაბამისად.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, შპს „წინანდლის სავანეს“ მიერ ფლობილი შპს "წინანდლის მამულების" კაპიტალი იქნა დაგირავებული სს „საპარტნიორო ფონდის“ სასარგებლოდ, 2016 წლის 2 სექტემბრით დათარიღებული, სს „საპარტნიორო ფონდს“, შპს „წინანდლის სავანესა“ და შპს „წინანდლის მამულებს“ შორის დადებული „პარტნიორთა შეთანხმების“ საფუძველზე, რომელსაც მოჰყვა 2016 წლის დეკემბერში დადებული გირაოს ხელშეკრულება.

(b) დამატებით გადახდილი კაპიტალი/წინასაწარ გადახდილი სააქციო რეზერვი

დამატებით გადახდილ კაპიტალზე გავლენა აქვს დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებულ ოპერაციებს, რომლებსაც არ აქვთ კომერციული შინაარსი. მსგავსი ოპერაციები ძირითადად შედგება საბაზროზე დაბალი განაკვეთით სესხების მიღებისგან. საბაზროზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთის მქონე სესხების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. დისკონტირება აღიარდება პირდაპირ კაპიტალში დამატებით გადახდილი კაპიტალის სახით. მსგავსი დამატებით გადახდილი კაპიტალი შეიძლება იყოს აღდგენილი შესაბამისი დაკავშირებული მხარის სესხის ნაადრევი დაფარვის შემთხვევაში.

(c) გადაფასების რეზერვი

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

(d) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაში განსაზღვრულის შესაბამისად.

12. კაპიტალის მართვა

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს კაპიტალის შესაბამისი ბაზის უზრუნველყოფას ჯგუფის საოპერაციო და სტრატეგიულ საჭიროებებთან დაკავშირებული მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად, და ასევე ბაზრის მონაწილეების ნდობის შესანარჩუნებლად.

უარყოფით კაპიტალს ძირითადად შემდეგი ფაქტორები განაპირობებს:

- ჯგუფი ჯერ კიდევ საწყის ("სტარტ-აპ") ეტაპზეა და ხელმძღვანელობა მოგების სტაბილურ ზრდას ისახავს მიზნად;
- ფუთ-ოფციონის ვალდებულება, რომელიც პირდაპირ კაპიტალში აღიარდება, გადასახდელია მხოლოდ 2025 წლის აგვისტოს შემდეგ.

ჯგუფი არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს.

13. სესხები და კრედიტები

წინამდებარე შენიშვნაში განსაზღვრულია ინფორმაცია ჯგუფის პროცენტური სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით. დამატებითი ინფორმაცია ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ განხილულია 16-ე შენიშვნაში.

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	571,854	5,370,884
არაუზრუნველყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან	510,943	-
არაუზრუნველყოფილი მშობელი კომპანიის სესხი	38,821,271	-
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	901,056	-
	40,805,124	5,370,884
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები	32,546,052	29,218,277
არაუზრუნველყოფილი მშობელი კომპანიის სესხი	15,925,260	51,572,272
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	-	844,555
არაუზრუნველყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან	-	506,555
	48,471,312	82,141,659
	89,276,436	87,512,543

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველ- ყოფილი საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9% + 6-თვიანი Libor	2028/2033	30,158,007	30,158,007	34,589,161	34,589,161
უზრუნველ- ყოფილი საბანკო სესხები	აშშ დოლარი	9.45%+ 6-თვიანი Libor	2033	2,959,899	2,959,899	-	-
არაუზრუნველ- ყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი	11.3%	2022	901,056	901,056	844,555	844,555
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი იურიდიული პირისგან	აშშ დოლარი	15.0%	2022	510,943	510,943	506,555	506,555
არაუზრუნველ- ყოფილი მშობელი კომპანიის სესხი	აშშ დოლარი	13.5%	2022	39,053,454	38,821,271	37,528,210	36,985,132
არაუზრუნველ- ყოფილი მშობელი კომპანიის სესხი*	აშშ დოლარი	4.0%	2025	18,175,093	15,925,260	17,165,116	14,587,140
სულ სესხები და კრედიტები				91,758,452	89,276,436	90,633,597	87,512,543

2020 წელს, COVID-19-ის პანდემიის შედეგად (იხ. შენიშვნა 19) ჯგუფმა სს "თიბისი ბანკთან", მისი სესხებისა და კრედიტების დაფარვისთვის ახალ პირობებზე აწარმოა მოლაპარაკებები. ხელშეკრულების პირობები მოიცავდა საშეღავათო პერიოდს ძირითადი თანხისა და პროცენტის დაფარვაზე 2020 წლის მარტიდან 2021 წლის იანვრამდე.

*2021 და 2020 წლების განმავლობაში, ჯგუფმა მისი მშობელი კომპანიისგან მიიღო სესხები საბაზროზე დაბალი განაკვეთით. საბაზროზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთის მქონე სესხების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. 2021 და 2020 წლების განმავლობაში, 185,203 ლარის და 1,270,736 ლარის ოდენობით დისკონტირება, შესაბამისად, იქნა აღიარებული პირდაპირ კაპიტალში დამატებით გადახდილი კაპიტალის სახით.

2021 წლის განმავლობაში, ჯგუფმა აწარმოა მოლაპარაკებები სს "თიბისი ბანკთან" დაფარვის პირობებთან დაკავშირებით, და სესხების დაფარვის ვადები იქნა გახანგრძლივებული 2033 წლამდე, ხოლო ძირი თანხის დაფარვის საშუაევით პერიოდი 2023 წლის იანვრამდე გადაიდო. პირობების ცვლილებას არ გამოუწვევია კრედიტების არსებითი მოდიფიცირება და შესაბამისად, არ ჰქონია არსებითი გავლენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები გადასახდელია სს "თიბისი ბანკზე" და უზრუნველყოფილია ჯგუფის ძირითადი საშუალებებით (იხ. შენიშვნა 7(b)), შპს "წინანდლის სავანეს" საწესდებო კაპიტალით (იხ. შენიშვნა 11) და კონკრეტული ფულადი სახსრებით და მოთხოვნების ნაშთებით ჯგუფის დაკავშირებული მხარეების მიმართ.

უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები ექვემდებარება შემზღუდველ ფინანსურ და არაფინანსურ კოვენანტებს, რომელთაგან ზოგიერთი იქნა დარღვეული 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის. 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, სს "თიბისი ბანკმა" აღნიშნულ დარღვევაზე უარი თქვა.

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	87,512,543	439,815	87,952,358
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	4,628,018	-	4,628,018
საიჯარო გადახდები	-	-	-
გადახდილი პროცენტი	(5,934,292)	(53,575)	(5,987,867)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	86,206,269	(53,575)	86,592,509
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების ცვლილების გავლენა	(5,124,853)	-	(5,124,853)

სხვა ცვლილებები

საიჯარო დამატებები	-	840,472	840,472
საიჯარო მოდიფიცირება	-	23,352	23,352
საპროცენტო ხარჯი	8,380,223	183,035	8,563,258
დამატებით გადახდილი კაპიტალი	(185,203)	-	(185,203)
სულ სხვა ცვლილებები	8,195,020	1,046,859	9,241,879
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის	89,276,436	1,433,099	90,709,535

ლარი	სესხები და კრედიტები	საიჯარო ვალდებულება	სულ
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	64,242,717	501,048	64,743,765
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	7,910,763	-	7,910,763
გადახდილი პროცენტი	(511,747)	(12,500)	(524,247)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	71,641,733	488,548	72,130,281
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების ცვლილების გავლენა	9,691,238	-	9,691,238

სხვა ცვლილებები

საიჯარო მოდიფიცირება	-	(111,193)	(111,193)
საპროცენტო ხარჯი	7,450,308	62,460	7,517,536
დამატებით გადახდილი კაპიტალი	(1,270,736)	-	(1,270,736)
სულ სხვა ცვლილებები	6,179,572	(48,733)	6,135,607
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის	87,512,543	439,815	87,957,126

14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის	2,906,619	3,410,817
სხვა ვალდებულებები	2,105,550	1,417,986
	5,012,169	4,828,803
 გრძელვადიანი ვალდებულებები		
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებებისთვის	503,712	1,010,684
	503,712	1,010,684
	5,515,881	5,839,487

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 16-ე შენიშვნაში.

15. ფუტ-ოფციონის ვალდებულება

2016 წლის 2 სექტემბერს შპს "წინანდლის სავანესა" და სს "საპარტნიორო ფონდს" (შპს "წინანდლის მამულების" არამაკონტროლებელი წილის მფლობელი) შორის დადებული საპარტნიორო შეთანხმების ფარგლებში, შპს "წინანდლის სავანეს" აქვს შპს "წინანდლის მამულებში" არამაკონტროლებელი წილის შეძენის ქოლ ოფციონი საპარტნიორო შეთანხმების თარიღიდან პირველი 6 წლის და 9 თვის განმავლობაში, და მეორე მხრივ, სს "საპარტნიორო ფონდს" აქვს მისი "წინანდლის მამულების" კაპიტალში არსებული წილის გაყიდვის ფუტ ოფციონი, ქოლ ოფციონის პერიოდის დასრულებიდან 5 წლის განმავლობაში. როგორც ქოლ, ასევე ფუტ ოფციონისთვის აღსრულების ფასი განისაზღვრება, როგორც საპარტნიორო ფონდის ინვესტიცია შპს "წინანდლის მამულების" კაპიტალში, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, რომელიც შეთანხმებულია მხარეებს შორის დადებულ საპარტნიორო შეთანხმებაში. 2021 წლის 5 ოქტომბერს, საპარტნიორო შეთანხმებაში შევიდა ცვლილება, რომლის მიხედვითაც სს "საპარტნიორო ფონდის" ფუტ-ოფციონი გადავადდა ორი წლით და იწყება 2025 წლის 31 ივლისიდან.

ჯგუფს მიაჩნია, რომ ეკონომიკური თვალსაზრისით, ოფციონი იქნება აღსრულებული თითქმის ყველა შემთხვევაში, ხოლო აღსრულების ფასის მგრძნობელობა საკუთრების წილის სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებების მიმართ საკმარისად დაბალია, რომ თითქმის ყველა აღნიშნული ცვლილება მშობელ კომპანიაზე იქნეს დარიცხული. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არამაკონტროლებელ აქციონერს ამჟამად არ აქვს წვდომა შპს "წინანდლის მამულებში" შესაბამის საკუთრების წილთან დაკავშირებულ ამონაგებზე და როგორც ასეთი, იყენებს მოსალოდნელ-შესყიდვის მეთოდს ინვესტიციაზე. ამასთანავე, ჯგუფმა აღიარა 42,031,470 ლარის და 40,804,484 ლარის ოდენობით ფუტ-ოფციონის ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, შესაბამისად, ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულების გათვალისწინებით, რომელიც დისკონტირებულია დაახლოებით 12%-იანი დისკონტირების განაკვეთით, ყოველი წლისთვის.

2021 და 2020 წლების განმავლობაში, ჯგუფმა პირდაპირ კაპიტალში აღიარა 1,226,987 ლარის და 8,984,449 ლარის ოდენობით ცვლილებები ფუტ ოფციონის ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში (შესაბამისად). ცვლილებები ძირითადად დისკონტის პოზიციის დახურვას და უცხოური ვალუტის რყევებს უკავშირდება, რადგან ოფციონის აღსრულების ფასი აშშ დოლარშია დენომინირებული.

16. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა განუსაზღვრელობის გათვალისწინებით და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იქნას ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვაში ან ვალდებულებების გადაცემაში.

ჯგუფმა განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს შეფასების თარიღისთვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებულ ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილ ფასს. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ანგარიშდება ძირითადი თანხის და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის პროცენტის საბაზრო განაკვეთით დისკონტირდება.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებებს არის მიახლოებული.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებით ჯგუფი შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 16(b)(ii));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 16(b)(iii));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 16(b)(iv)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აქვს სრული პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე; ის პასუხს აგებს ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკების შემუშავებასა და მონიტორინგზე და ამ საქმიანობასთან დაკავშირებით რეგულარულად წარუდგენს ანგარიშს მესაკუთრეებს.

ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლებისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად განიხილება ბაზრის პირობებისა და ჯგუფის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით ჯგუფის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

მონიტორინგის და რისკების გამოვლენის ნაწილი დელეგირებულია ხელმძღვანელობის მიერ შპს "ესარჯი ინვესტმენტზე" მომსახურების ხელშეკრულების საშუალებით. შპს "ესარჯი ინვესტმენტს" დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს.

მესაკუთრეები ზედამხედველობას უწევენ თუ როგორ ახდენს ხელმძღვანელობა ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობის მონიტორინგს და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას, ჯგუფის წინაშე მდგარ რისკებთან მიმართებაში.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაპენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშვება ჯგუფის მოთხოვნებთან და საბანკო ნაშთებთან მიმართებაში. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

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

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფი არ არის დაქვემდებარებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკის არსებით ოდენობას, რადგან ის უმეტესად შედგება სასტუმროს მოთხოვნებისგან (რომლებიც, როგორც წესი, რამდენიმე დღეში არის დაკმაყოფილებული) და მოთხოვნებისგან შპს „წინანდლის ვილების“ მიმართ, 2016 წლის მაისში გაყიდული მიწის ნაკვეთებისთვის (შენიშვნა 8), რომელიც წარმოადგენს საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოს. არცერთი მოთხოვნა არ არის გაუფასურებული. ჯგუფის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად რამდენიმე იურიდიული პირის მიმართ მოთხოვნებისგან შედგება. ჯგუფის საკრედიტო დაქვემდებარება ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

საბანკო ნაშთები

ჯგუფს მისი ფულადი სახსრების უმეტესობა განთავსებული აქვს ერთ ქართულ ბანკში, მოკლევადიანი დეფოლტ რეიტინგით B, Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს შეფასების მიხედვით. ჯგუფი არ მოელის, რომ აღნიშნული კონტრაპენტი ვერ მოახერხებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და შესაბამისად, სჯერა, რომ ჯგუფი არსებითად არ არის დაქვემდებარებული ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებიდან წარმოშობილ საკრედიტო რისკს.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც ჯგუფს ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. ჯგუფის პოლიტიკა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, მდგომარეობს იმის უზრუნველყოფაში, რომ ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ გარემოებებში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

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

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

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

31 დეკემბერი 2021

ლარი	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები					
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები						
სესხები და კრედიტები	89,276,436	120,853,290	48,110,490	4,712,630	35,041,761	32,988,409
სავაჭრო და სხვა						
ვალდებულებები	5,515,881	5,708,554	5,107,813	600,741	-	-
საიჯარო ვალდებულება	1,433,099	4,565,750	75,000	75,000	1,187,000	3,228,750
ფუთ-ოფციონის ვალდებულება	42,031,470	63,696,203	-	-	63,696,203	-
	138,256,886	194,823,797	53,293,303	5,388,371	99,924,964	36,217,159

წმინდა მიმდინარე ვალდებულების პოზიციის მიუხედავად, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და უახლოეს მომავალში, ჯგუფს აქვს საკმარისი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაფარად, დაფარვის ვადის დადგომისთანავე. ხელმძღვანელობის მოსაზრება ემყარება იმ ფაქტს, რომ სასტუმროს საქმიანობა არსებითად გაიზარდა 2021 წლის განმავლობაში და მოსალოდნელია, რომ ეტაპობრივად კიდევ გაიზარდება. ამასთანავე, 2021 წელს, ჯგუფმა წარმატებით აწარმოა მოლაპარაკებები და გაახანგრძლივა მისი უზრუნველყოფილი საბანკო სესხების დაფარვის ვადები (იხ. შენიშვნა 13) და ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მას კვლავ შეუძლია აწარმოოს მოლაპარაკებები ბანკთან სასესხო გადახდების გადავადების შესახებ (საჭიროების შემთხვევაში). გარდა აღნიშნულისა, შპს „ესარჯი რიალ ისთეითმა“ გამოთქვა განზრახვა, უახლოეს მომავალში, უზრუნველყოს ჯგუფის საოპერაციო არსებობის გაგრძელებისთვის აუცილებელი ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერა (იხ. შენიშვნა 2 (b)).

31 დეკემბერი 2020

ლარი	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები				
	საბალანსო ღირებულება	სულ	1 წლის განმავლობაში	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები					
სესხები და კრედიტები	87,512,543	116,074,090	7,490,760	97,233,736	11,349,594
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,839,487	6,133,395	4,867,846	1,270,912	-
საიჯარო ვალდებულება	439,815	2,620,451	36,701	300,000	2,283,750
ფუთ ვალდებულება	40,804,484	50,403,285	-	50,403,285	-
	134,596,329	175,231,221	12,395,307	149,207,933	13,633,344

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი, რომ საბაზრო ფასების ისეთი ცვლილება, როგორიც არის ვალუტის გაცვლითი კურსები, საპროცენტო განაკვეთები და აქციის ფასები იმოქმედებს ჯგუფის შემოსავალზე ან მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

(v) სავალუტო რისკი

ჯგუფი ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად რამდენადაც არსებობს შეუსაბამოა იმ ვალუტებს შორის, რომლებშიც დენომინირებულია გაყიდვები, შესყიდვები და კრედიტები და ჯგუფის სამუშაო ვალუტას, ლარს შორის. ვალუტა, რომელშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

ჯგუფის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის რისკზე ნომინალური ოდენობების მიხედვით, იყო შემდეგი:

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2021	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	351,592	143,391
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	167,426	180,147
სესხები და კრედიტები	(88,375,380)	(86,667,988)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(3,572,342)	(4,585,277)
ფუთ-ოფციონის ვალდებულება	(42,031,470)	(40,804,484)
წმინდა დაქვემდებარება	(133,460,174)	(131,734,211)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული კურსი	
	2021	2020	2021	2020
1 აშშ დოლარი	3.2209	3.1097	3.0976	3.2766

მგრძნობელობის ანალიზი

31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ მოცემულის შესაბამისად, აშშ დოლართან მიმართებაში იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩება და გამორიცხავს საპროგნოზო გაყიდვების და შესყიდვების ნებისმიერ გავლენას.

ლარი	გამყარება		შესუსტება	
	კაპიტალი	მოგება ან (ზარალი)	კაპიტალი	მოგება ან (ზარალი)
31 დეკემბერი 2021				
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	4,203,147	9,142,870	(4,203,147)	(9,142,870)
31 დეკემბერი 2020				
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	4,080,448	9,092,973	(4,080,448)	(9,092,973)

(vi) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, პირველ რიგში, მოქმედებს სესხებსა და კრედიტებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი სესხი) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი სესხი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად უნდა იყოს ჯგუფი დამოკიდებული ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებზე. თუმცა, ახალი სესხის აღების ან გაცემის დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მენეჯმენტი ხელმძღვანელობს საკუთარი მოსაზრებით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება ჯგუფისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალებადი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფის ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთების პროფილი იყო შემდეგი:

ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	33,117,906	34,589,161
	33,117,906	34,589,161

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

ჯგუფი არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან როგორც გასაყიდად გამიზნულს. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე, ან კაპიტალზე.

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის 331,179 ლარის ოდენობით გავლენას იქონიებდა მოგებაზე ან ზარალზე (2020: 345,892 ლარი). ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ, უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

17. პირობითი ვალდებულებები

(ა) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ცვლილებები, რომლებიც ზოგჯერ გაურკვეველი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისაგან განსხვავებული ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო უწყებების მიერ განსახილველად, სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, კონკრეტულ ვითარებებში საგადასახადო წელი შესაძლოა უფრო დიდი ხნით დარჩეს ღია.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. ამასთან, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს „ჯგუფისეული“ ინტერპრეტაციისაგან და თუ საგადასახადო ორგანო შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება არსებითი გავლენა მოახდინოს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(ბ) სასამართლო დავა

ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, ჯგუფი დაქვემდებარებულია სარჩელებსა და საჩივრებს. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მოცემული სარჩელებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა ჯგუფის მომავალი ოპერაციების შედეგებზე ან ფინანსურ მდგომარეობაზე.

18. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანიაა შპს "ესარჯი რიალ ისთეითი".

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი" - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო (იხილეთ ასევე შენიშვნა 1 (b)).

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანია საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსცემს, რომელიც ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდზე არის ხელმისაწვდომი.

(b) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოების კატეგორიაში. ჯგუფის დირექტორი ასევე მოქმედებს, როგორც დირექტორი სხვა დაკავშირებული მხარის კომპანიებში (ჯგუფის კომპანია და საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები). კომპანიის დირექტორისთვის არ ყოფილა გადახდილი ანაზღაურება.

ლარი	2021	2020
ხელფასები და სხვა გასამრჯელო	334,287	269,566

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2021	2020	2021	2020
შემოსავალი:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	282,410	261,796	132,810	1,130
ძირითადი საშუალებების შეძენა:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	69,878	-	17,200
მიღებული სესხები:				
მშობელი კომპანია	1,374,201	7,910,763	54,746,531	51,572,272
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	901,056	844,555
ვალდებულებები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	1,609,228	691,585	493,938	330,210
მოთხოვნები				
მიწის გაყიდვიდან:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	90,000	252,274	261,523
ფასს 16-ის ფარგლებში დარიცხული პროცენტი/საიჯარო ვალდებულება:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	183,035	62,460	1,433,099	439,815

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

2021 წლის განმავლობაში, 5,125,253 ლარის ოდენობით საპროცენტო ხარჯი (2020: 4,244,558 ლარი) იქნა აღიარებული მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებთან და კრედიტებთან მიმართებაში. დაკავშირებული მხარეებისგან აღებული სესხების საპროცენტო განაკვეთები და დაფარვის ვადები წარმოდგენილია შენიშვნაში 13(a).

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, 1,433,099 ათასი ლარის ოდენობით დაუფარავი ნაშთი წარმოადგენს საიჯარო ვალდებულებას 2 საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში, დაკავშირებული მხარისგან შენობების იჯარით აღებისთვის (2020 წლის 31 დეკემბერი: 439,815 ლარი, 1 საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში). საიჯარო ხელშეკრულებები წინანდალში სასტუმროს პერსონალისთვის საცხოვრებელი ფართების იჯარებს უკავშირდება. საიჯარო ხელშეკრულებებს ვადა 2030 და 2056 წლებში ეწურებათ. იჯარებისთვის საიჯარო ვალდებულებების შეფასებისას, ჯგუფი ადისკონტირებს მის საიჯარო გადახდებს მისი ზღვრული სასესხო განაკვეთის გამოყენებით იჯარის აღიარების თარიღისთვის. 2021 და 2020 წლებში გამოყენებული საშუალო შეწონილი განაკვეთი (ლარში) იყო დაახლოებით 15%.

ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებული მხარეების მიმართ, საიჯარო ვალდებულების გარდა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან 1 თვის განმავლობაში. არცერთი ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

19. COVID-19-ის გავლენა

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

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

COVID-19-მა მყისიერად მოახდინა უარყოფითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე. ზემოაღნიშნული შეზღუდვების შედეგად, 2020 წლის მარტში სასტუმრომ დროებით შეწყვიტა ფუნქციონირება. მოგვიანებით, საქართველოს მთავრობამ წარმოადგინა 6-ეტაპიანი გეგმა საქართველოს ეკონომიკის ხელახალ გახსნასთან დაკავშირებით, საკარანტინო შეზღუდვების მოხსნით 2020 წლის 27 აპრილიდან. 2020 წლის 22 მაისს, ქვეყანაში გაუმჯობესებული ეპიდემიოლოგიური მდგომარეობის შედეგად, საგანგებო მდგომარეობა დასრულებულად გამოცხადდა. სასტუმრომ ფუნქციონირება ხელახლა დაიწყო 2020 წლის ივნისიდან, შეზღუდული დატვირთვით, რომელიც ეტაპობრივად გაიზარდა 2021 წლის განმავლობაში.

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

საქართველოს მთავრობამ გაატარა რამდენიმე ღონისძიება COVID-19 პანდემიით დაზარალებული ბიზნესებისა და ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკის მხარდაჭერის მიზნით. კერძოდ, 2020 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა აამოქმედა შეღავათი 2019 წლის ქონების გადასახადთან მიმართებით სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესებისთვის. ზემოხსენებული შეღავათი ასევე ეხება სასტუმროს სექტორში საქმიანობის მიზნით იჯარით აღებულ ქონებას. გარდა ამისა, საქართველოს მთავრობამ შეიტანა ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, 2021 წლის 5 იანვრის დოკუმენტი №83-ის მიხედვით, რომლის პროექტიც 2020 წლის 28 დეკემბერს გამოქვეყნდა. ცვლილებების მიხედვით, სასტუმროების სექტორში ჩართული სუბიექტები გათავისუფლდებიან 2020 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. 2022 წლის ივნისში, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო გადაწყვეტილება, 2021 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გაეთავისუფლებინა სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესები.

2021 წლის დეკემბერში, ძალაში შევიდა საქართველოს COVID-19-ის „მწვანე პასპორტების“ სისტემა, რომელიც საჭიროა საჯარო სივრცეებში შესვლისთვის, რამაც კიდევ უფრო გააუმჯობესა ქვეყანაში ეპიდემიოლოგიური მდგომარეობა, რასაც ეკონომიკის ეტაპობრივი აღდგენა მოჰყვა, პოზიტიური სამომავლო პერსპექტივით.

ხელმძღვანელობის მოლოდინით, ჯგუფის საქმიანობა თანდათანობით აღდგება და COVID-19 მომავალში არ შექმნის მნიშვნელოვან რისკებსა და გაურკვევლობას ბიზნესისთვის. დირექტორებმა მოამზადეს ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამოწმებიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიაჩნიათ იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლო უარყოფითი გავლენის გათვალისწინებით, ჯგუფს ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის (იხილეთ შენიშვნა 2(ბ)).

20. შეფასების საფუძველი

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

21. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ განსაზღვრული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

(a) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანიები წარმოადგენს ჯგუფის მიერ კონტროლირებულ საწარმოებს. ჯგუფი აკონტროლებს საწარმოს, როდესაც ის ექვემდებარება ან როდესაც მას აქვს უფლება ცვლად ამონაგებზე საწარმოში მისი ჩართულობიდან და როდესაც მას შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ ამონაგებზე საწარმოში მისი უფლებამოსილების გამოყენებით. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება ჩართულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, კონტროლის დაწყების მომენტიდან მისი შეწყვეტის მომენტამდე. შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკები შეიცვალა, როდესაც საჭირო გახდა მათი ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკებზე მორგება.

(ii) კონსოლიდაციისას ელიმინირებული ოპერაციები

ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი ჯგუფის შიდა ნაშთები და ოპერაციები, ასევე ნებისმიერი ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი არარეალიზებული შემოსავალი და ხარჯები, ელიმინირდება.

(iii) ფუთ-ოფციონების მფლობელი არამაკონტროლებელი აქციონერები

ჯგუფი აღიარებს ვალდებულებას ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულებისთვის, როდესაც ჯგუფი უშვებს ფუთ ოფციონს არამაკონტროლებელ აქციონერებზე.

ჯგუფი იყენებს მოსალოდნელ-შესყიდვის მეთოდს, როდესაც ჯგუფი უშვებს ფუთ ოფციონს არამაკონტროლებელ აქციონერებზე, რის შედეგადაც არამაკონტროლებელ აქციონერებს აღარ აქვთ მიმდინარე წვდომა შესაბამის საკუთრების წილთან დაკავშირებულ ამონაგებზე.

მოსალოდნელი-შესყიდვის მეთოდის ფარგლებში, ხელშეკრულება აღირიცხება იმგვარად თითქოს ფუთ-ოფციონი უკვე აღსრულებულია არამაკონტროლებელი აქციონერების მიერ და ფინანსური ვალდებულების აღიარებისას იმ არამაკონტროლებელი აქციონერების წილების აღიარება წყდება, რომლებიც გამოშვებულ ფუთ ოფციონებს ფლობენ.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ჯგუფი პირდაპირ კაპიტალში აღიარებს ცვლილებებს ფუთ ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაში.

(iv) საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოების შესყიდვები/გადაცემები

ჯგუფის მაკონტროლებელი აქციონერის კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოებში წილების გადაცემიდან წარმოშობილი საწარმოთა შერწყმა აღირიცხება, იმგვარად თითქოს შესყიდვები ყველაზე ადრეული შესადარისი პერიოდის დასაწყისში მოხდა.

შემენილი აქტივები და ვალდებულებები აღიარდება მათი საბალანსო ღირებულებით, რომელიც ადრე აღიარებული იყო შემენილი საწარმოს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში. შემენილი საწარმოების კაპიტალის კომპონენტები, გარდა სააქციო და საწესდებო კაპიტალისა, დამატებულია იგივე კომპონენტებზე ჯგუფის ფარგლებში.

გადახდილი ანაზღაურება (ფულადი სახსრების სახით ან შემენილი საწარმოს დამატებითი აქციების გამოშვების გზით) აღირიცხულია გაუნაწილებელი მოგების ფარგლებში.

(b) შემოსავალი

შემოსავალი ფასდება კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ანაზღაურების მიხედვით. ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს, როდესაც ის გადასცემს მომხმარებელს კონტროლს საქონელზე ან მომსახურებაზე.

შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან - შემოსავალი სასტუმროს ოთახების კლიენტებზე გაქირავებიდან, ყოველდღიურ საფუძველზე, წინასწარ განსაზღვრული ანაზღაურების სანაცვლოდ. შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან აღიარდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული ღამეების მიხედვით.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება სასტუმროში გატარებული ღამეების მიხედვით.

შემოსავალი საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან - რესტორნებისა და ბარების საშუალებით საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი.

შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც მომხმარებელი ჩაიბარებს საჭონელოს. ჯგუფი შემოსავალს აღიარებს მაშინ, როდესაც ის გადასცემს კონტროლს დროის გარკვეულ მომენტში - საჭონელის გაყიდვის შემთხვევაში, და გარკვეული დროის განმავლობაში - მომსახურების გაწევის შემთხვევაში, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

სხვა შემოსავალი - დამატებითი მომსახურების გაწევის შედეგად მიღებული შემოსავალი, როგორც არის სპა პროცედურები, მასაჟი და სხვა მომსახურება.

შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული.

(c) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალი;
- საპროცენტო ხარჯი;
- უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული საკურსო შემოსავალი ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა ან ფინანსურ ვალდებულებებზე.

საპროცენტო შემოსავლის ან ხარჯის აღიარება ხდება მისი მოგებაზე ან ზარალზე დარიცხვისთანავე, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, იმის გათვალისწინებით თუ სად აქვს ადგილი უცხოური ვალუტის მოძრაობას - წმინდა ამონაგების თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(d) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

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

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(e) მოგების გადასახადი

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

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადის ხარჯი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია საანგარიშგებო თარიღისათვის. მიმდინარე გადასახადის ხარჯი ასევე მოიცავს წინა წლების საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერ კორექტირებას. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება აგრეთვე მოიცავს დივიდენდებთან დაკავშირებულ ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას.

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

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

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად გადახდის ფაქტობრივი თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც გადაიხდება დივიდენდები. საგადასახადო ვალდებულების თანხა დივიდენდების განაწილებაზე გამოითვლება როგორც წმინდა განაწილების თანხის 15/85-ი.

გამოცხადებულ და გადახდილ დივიდენდებზე საგადასახადო ვალდებულების ურთიერთგადაფარვა ხელმისაწვდომია გადახდილ მოგების გადასახადზე 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე, თუ ასეთი მოგება განაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვრულ მოცულობაზე მეტი წარმომადგენლობითი ხარჯები. ჯგუფი ამგვარი ოპერაციების დაბეგვრას ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებს გარეთ განიხილავს და მათ აღრიცხავს, როგორც მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადებს.

(f) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები (გარდა მიწისა) ფასდება, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილის სახით.

იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება როგორც ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულები (ძირითადი კომპონენტები).

ძირითადი საშუალების ერთეულის გაყიდვიდან მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობისა და მისი საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წმინდა სახით მოგებაში ან ზარალში სხვა შემოსავლის ან სხვა ხარჯების ფარგლებში. გადაფასებული აქტივების გაყიდვისას, ნებისმიერი დაკავშირებული ოდენობა შეტანილი გადაფასების რეზერვში, როგორც გადაფასების ნამეტი, გადატანილია გაუნაწილებელ მოგებაში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

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

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) მიწის გადაფასება

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

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

(iv) ცვეთა

ძირითადი საშუალებები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან ორგანიზაციის შიგნით შექმნილი აქტივებისთვის, იმ თარიღიდან, როდესაც აქტივი დასრულდება და გამოსაყენებლად მზად იქნება. ცვეთა დაფუძნებულია აქტივის თვითღირებულებაზე, მისი სავარაუდო ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

ცვეთის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის მიხედვით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს. იჯარით აღებულ აქტივებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება იჯარის ვადასა და მათ მომსახურების ვადას შორის უმცირესით, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც გონივრულად მოსალოდნელია, რომ ჯგუფი იჯარის ვადის ბოლოსთვის მიიღებს საკუთრების უფლებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

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

- შენობა-ნაგებობები 5-35 წელი;
- ავეჯი და მოწყობილობები 5-10 წელი;

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

(გ) იჯარები

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

როგორც მოიჯარე

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

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

საიჯარო ვალდებულება თავდაპირველად ფასდება იმ საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულებით, რომლებიც არ არის გადახდილი დაწყების თარიღისათვის, დისკონტირებულია იჯარაში ჩართული საპროცენტო განაკვეთით ან, თუ აღნიშნული განაკვეთის განსაზღვრა დროულად ვერ ხერხდება, ჯგუფის ზღვრული სასესხო განაკვეთით. როგორც წესი, ჯგუფი დისკონტირების განაკვეთად მის ზღვრულ სასესხო განაკვეთს იყენებს.

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

საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში შეტანილი საიჯარო გადახდები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს, მათ შორის არსებითად ფიქსირებულ გადასახდელებს.

საიჯარო ვალდებულება შემდგომ გაზრდილია საპროცენტო ხარჯით საიჯარო ვალდებულებაზე და შემცირებულია განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. საიჯარო ვალდებულება ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. ის გადაფასებულია თუ ჯგუფი შეცვლის მის შეფასებას იმისა გამოიყენებს თუ არა ის შესყიდვის, გახანგრძლივების ან შეწყვეტის შესაძლებლობას ან არსებობს თუ არა გადახდილი არსებითად ფიქსირებული საიჯარო გადასახდელები.

როდესაც საიჯარო ვალდებულება მსგავსი გზით გადაფასდება, ხდება აქტივი გამოყენების უფლებით საბალანსო ღირებულების შესაბამისი კორექტირება, ან აღრიცხულია მოგებაში ან ზარალში თუ აქტივი გამოყენების უფლებით საბალანსო ღირებულება შემცირებულია ნულამდე.

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

(h) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

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

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

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც ფასდება: ამორტიზებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია სავალსო ინსტრუმენტებში; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია წილობრივ ინსტრუმენტებში; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

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

ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული, როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

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

ინვესტიცია სავალო ინსტრუმენტებში ფასდება სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული, როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

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

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

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც ფასდება - ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული, წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა შემოსულობით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობები და ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება

ფინანსური აქტივები

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

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

ჯგუფი ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

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

თუ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული, მოდიფიცირებული აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ მოდიფიცირების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, ჯგუფი ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს როგორც მოდიფიცირებით განპირობებულ შემოსულობას ან ზარალს მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც შეცვლილი ან მოდიფიცირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზებული მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსურ ვალდებულების აღიარებას, როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა აღიარებაშეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ მოდიფიცირებულ პირობებთან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ მოდიფიცირება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას ჯგუფი იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც მოდიფიცირება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას ჯგუფი აღიარებს ესეთი მოდიფიცირებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, მოდიფიცირების (გაცვლის) თარიღში.

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

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

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის პირობის დამატება;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების მოდიფიცირება მიჩნეულია ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის დაფარვიდან მიღებულ შემოსულობას ან ზარალში. თუ გაცვლა ან მოდიფიცირება არ არის მიჩნეული ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზებულია მოდიფიცირებული ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

(v) ურთიერთგადაფარვა

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

(i) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

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

(j) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ჯგუფი აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე:

ჯგუფი აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით, შემდეგი შემთხვევების გარდა, როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

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

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

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

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

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

- არ არის სავარაუდო, რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს ჯგუფის მიმართ, ჯგუფის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ესეთის არსებობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსური აქტივი 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია.

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

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ნაწილი, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევების შედეგად (ან უფრო მოკლე პერიოდში თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სასიცოცხლო ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს რომლის განმავლობაშიც ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფი აფასებს არის თუ არა ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული საკრედიტო რისკით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით“, როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ მოვლენას ჰქონდა ადგილი.

ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკით გაუფასურების მტკიცებულებები მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- ემიტენტის ან მსესხებლის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- ჯგუფის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურისა იმ პირობებით, რომლებსაც ჯგუფი სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო ფასიანი ქაღალდების აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ზარალის რეზერვი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

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

(ii) არაფინანსური აქტივები

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

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოდიწებებისგან. ჯგუფის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოდიწებებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე დასაბუთებულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

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

გაუფასურების ზარალი აღიარდება თუ აქტივის და მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სავარაუდო ანაზღაურებად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში შემავალი აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალები ფასდება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის, ნებისმიერ მინიშნებაზე იმისა, რომ ზარალი შემცირდა ან აღარ არსებობს. გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი თანხის განსაზღვრებაში გამოყენებულ შეფასებებში. გაუფასურების ზარალი აღდგენას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით), რაც იქნებოდა განსაზღვრული გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(k) დასაქმებულთა გასამრჯელოები

დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღირიცხება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.

ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმების ფარგლებში, თუ ჯგუფს ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა დაქირავებული პირის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად და როდესაც ამგვარი ვალდებულება საიმედოდ შეიძლება იყოს შეფასებული.

(l) სახელმწიფო გრანტები

სახელმწიფო გრანტები აღიარდება, როდესაც არსებობს გონივრული რწმუნება იმისა, რომ: (ა) საწარმო შეასრულებს მასთან დაკავშირებულ პირობებს და (ბ) გრანტები იქნება მიღებული.

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

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

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც 2021 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა ჯგუფს ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას. მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი ახალი და შესწორებული სტანდარტები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- COVID-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობები 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ (ფასს 16-ის შესწორება).
- წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის შესწორებები)
- ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 წლების ციკლი;
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი გამიზნულ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის შესწორებები).
- კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის შესწორებები);
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის შესწორებები).
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებების შესწორებები
- სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (ბასს 1-ის და ფასს სტანდარტების პრაქტიკის დებულება 2-ის შესწორებები)
- სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის შესწორებები).
- ერთი გარიგების შედეგად წარმოშობილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი (ბასს 12-ის შესწორებები).

23. შემდგომი მოვლენები

2022 წლის ივნისში, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო გადაწყვეტილება, 2021 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებინა სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესები. იმის გათვალისწინებით, რომ გათავისუფლება 2022 წლის ივნისში ამოქმედდა, ჯგუფმა აღიარა ქონების გადასახადის ხარჯი და შესაბამისი ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში (იხ. შენიშვნა 9).

2022 წლის ოქტომბერში, შპს "ესარჯი რიალ ისთეითი"-სგან მიღებული სესხის (მშობლიური სესხი (შენიშვნა 13)) ვადა გაგრძელდა 2030 წლის 31 დეკემბრამდე.

2022 წლის მანძილზე კომპანიის კაპიტალი გაიზარდა 3,351,000 ლარით, "შპს ესარჯი რიალ ისთეითი"-ს მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანების შედეგად.

შპს „წინანდლის სავანე“
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიში

ჯგუფის ბიზნესის მიმოხილვა

მენეჯმენტის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა 2021

1. ჯგუფის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

წინამდებარე მმართველობის ანგარიში მოიცავს შპს „წინანდლის სავანე“-ს (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის შპს „წინანდლის მამულების“ (ერთად მოხსენიებული „ჯგუფად“) ანგარიშს. შპს „წინანდლის სავანე“ დაფუძნდა 2016 წლის 17 თებერვალს და რეგისტრირებულია საქართველოში. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობა მოიცავს საქართველოში, წინანდალში მდებარე „რედისონ ქოლექშენ ჰოტელის“ (სასტუმროს) ოპერირებას. ჯგუფმა დაიწყო თავისი სასტუმროს ოპერირება 2018 წლის ბოლო კვარტალში. სასტუმრო ოპერირებს რედისონის ბრენდის სახელის ქვეშ და 2020 წლის 20 მარტამდე სასტუმროს მართავდა “Radisson Hotels ApS Danmark” საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულების შესაბამისად. 2020 წლის 20 მარტს ჯგუფმა შეწყვიტა მართვის ხელშეკრულება რედისონთან და გააფორმა მათთან ფრანჩიზას ხელშეკრულება, ხოლო თვითონ განაგრძო სასტუმროს მართვა რედისონის სახელის ქვეშ.

2021 წელს ჯგუფის შემოსავლებმა შეადგინა 16,425 ათასი ლარი, რაც დაახლოებით 186%-ით მეტია 2020 წლის 5,735 ათასი ლარის შემოსავლებზე. მკვეთრი ზრდა გამოწვეულია ქვეყანაში 2020 წელს კოვიდ პანდემიის მიერ. ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მთლიანი შემოსავლის 36% მოდის ნომრებისა და საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებაზე, 55% - საკვებისა და სასმელის გაყიდვაზე.

2021 წლის ფინანსური წლის ზარალმა შეადგინა 8,470 ათასი ლარი, რაც ნაკლებია 2020 წლის ზარალზე (25,577 ათასი ლარი).

2. ჯგუფის სამომავლო გეგმები

2022 წელს ჯგუფის მთავარი ფოკუსი იქნება გაყიდვების მოცულობის ზრდა და საოპერაციო მაჩვენებლების გაუმჯობესება.

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

3. ჯგუფის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2021 წელს ჯგუფს კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

4. ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

		2021	2020	პროგრესის მიზეზი
1	შემოსავალი	16,425	5,735	პანდემიის ეფექტი
2	საოპერაციო საქმიანობის შედეგი	(5,018)	(7,844)	
3	საოპერაციო მოგება %	-31%	-137%	
4	REVPAR*	138	25	
5	AHR**	265	196	

* შემოსავალი ოთახზე არსებული ოთახებიდან

** საშუალო ღირებულება გაქირავებულ ოთახებზე

ძირითადი არაფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

	2021	2020
დაკავებულობა %	52.2%	18.7%

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

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

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

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

კომპანიას აქციები არ გააჩნია.

7. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხების დამატებითი განმარტება

- ბაზარზე წამყვან პოზიციასა და ძლიერ ფინანსურ მაჩვენებლებს რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორი განაპირობებს:
 - მომსახურება და კლიენტების კმაყოფილება – როგორც უკვე აღინიშნა, ჯგუფის მენეჯმენტი დიდ ყურადღებას აქცევს თანამშრომელთა კვალიფიკაციას, რომელთაგან თითოეული კარგად მომზადებული პროფესიონალია;

- **სასტუმროს მართვა** – სასტუმროს მენეჯმენტს დარგში მუშაობის საკმარისი გამოცდილება აქვს და 100 პროცენტით ჩართულია ბიზნესის ყოველდღიურ მართვაში, რაც მას საშუალებას აძლევს, ინფორმირებული და გახსნილი იყოს ბიზნესში წებისმიერი ცვლილების მიმართ;
 - **ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია** – ჯგუფმა მოახერხა საქართველოს ბაზარზე ძლიერი ბრენდული სახელის დამკვიდრება. ეს სახელი აღიქმება როგორც ხარისხის, პროფესიონალიზმისა და სათანადო მზრუნველობის სინონიმი.
- 2021 წლიდან სასტუმროს ოპერაციების მართვაზე ჯგუფი ყოველწლიურად უხდის მართვის საფასურს „სილქ ჰოსფიტალითის“. მართვის საფასური ცვლადია და დგინდება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით.

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

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

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

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

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

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

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

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

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

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

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

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

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

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

გიორგი ხარაბაძე

დირექტორი

2022 წლის 27 ოქტომბერი

შპს წინანდლის სავანე

მმართველობის ანგარიში - 2021 წელი

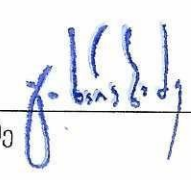
პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურ პოლიტიკურ გარემოს შეუძლია უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავალსა და მომგებიანობაზე. მენეჯმენტი ყურადღებით ადევნებს თვალს პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, მოვლენათა პოტენციური განვითარების პროგნოზისა და პოტენციურ საფრთხეებზე რეაგირების მიზნით.

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

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

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

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


გიორგი ხარხაძე
დირექტორი

2022 წლის 27 ოქტომბერი