

შპს ბაკურიანი ინწ

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული

საანგარიშგებო წლისთვის

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა შპს „ბაკურიანი ინწ“	3
პირობითი მოსაზრება.....	3
პირობითი მოსაზრების საფუძველი	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	7
სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	8
ფულადი ნაკადების ანგარიში	10
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	11
1.ზოგადი ინფორმაცია	11
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება.....	12
3.ძირითადი საშუალებები	20
4.სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	21
5. ფული და ფულის ექვივალენტები	21
6. კრედიტორული დავალიანება	22
7. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები.....	21
8. საოპერაციო შემოსავლები.....	22
9. საოპერაციო ხარჯი	23
10. მოგების გადასახადი	23
11. წმინდა არასაოპერაციო მოგება	24
12. არასაოპერაციო ხარჯი	24
13. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა	24
14. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები დაბეგვრის გაუთვალისწინებელი გარემოებები	26
15. დაკავშირებული მხარეები	26
16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მომხდარი მოვლენები.....	27

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა შპს „ბაკურიანი ინწ“

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ბაკურიანი ინწ“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, გარდა პირობითი მოსაზრების საფუძვლის აზრადში ასახული საკითხების შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს სტანდარტები“) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ დავინიშნეთ კომპანიის 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორებად. საწყის ნაშთებზე საკმარისი და შესაფერი მტკიცებულებების მოპოვების მიზნით, ჩვენ ჩავატარეთ შესაბამისი აუდიტორული პროცედურები და დავადგინეთ, რომ:

კომპანიის 2022 წლის ბოლოსთვის არ აქვს ჩატარებული ინვენტარიზაცია, როგორც სასაქონლო მატერიალურ მარაგებზე ასევე ძირითად საშუალებებზე ინვენტარიზაცია. სასაქონლო მატერიალური მარაგი 2022 წლის ბოლოსთვის შეადგენს 1 255 649 ლარს. ხოლო ძირითადი საშუალებები 17 634 689.

კომპანია საანგარიშგებო პერიოდში მიიღო ტურისტული საწარმოს სტატუსი. ჩვენი აზრით არსებობს განუზღვრელობა, არსებულ საკითხთან დაკავშირებით, ამიტომ შესაძლებელია კომპანიის საგადასახადო შემოწმების შემთხვევაში ჩათვლილი დღგ-ის საკითხი გახდეს მომავალი განხილვის საგანი.

სტატუსის მიღების საფუძველზე კომპანიამ შეასწორა 2021 წელში პერიოდში დაშვებული მატერიალურ უზუსტობები, რომლებიც გამოვლინდა შესაბამისი პერიოდისთვის არსებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

პერიოდის გასწორების ეფექტი ასახულია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე.

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

მოსაზრების საფუძველი

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

მოსაზრება

ჩვენი მოსაზრებით, მოცემული მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და თანხვედრაშია იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებებთან.

ხელმძღვანელობის და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, აქვს თუ არა შპს ბაკურიანი ინის უნარი, საქმიანობა გააგრძელონ, როგორც

ფუნქციონირებადმა საწარმომ, დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენონ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს შპს „ბაკურიანი ინწ“ ის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან შპს „ბაკურიანი ინწ“-ის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

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

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

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

მოდIFIცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.

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

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

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

აუდიტორი:

გელა ბერაძე

სარეგისტრაციო ნომერი: **SARAS-A-699523**

ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონი,

ზღვისუბნის დასახლება, IV მ/რ, კორპ. 1, ბ. 1

02 ოქტომბერი 2023

შპს „ბაკურიანი ინ“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა	წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021
აქტივები					
ფული და ფულადი ექვივალენტები	5	114 802	216 719	3 676	213 043
სავაჭრო მოთხოვნები	4	1 325 386	1 062 568	-	1 249 238
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	6	1 255 649	3 392 497	-	3 470 803
ჯამურად მიმდინარე აქტივები		2 695 836	4 671 784	-	4 933 084
ფიქსირებული აქტივები	3	17 634 689	16 033 950	700	16 033 250
ჯამურად გრძელვადიან აქტივები		17 634 689	16 033 950	700	16 033 250
სულ აქტივები		20 330 526	20 705 734	-	20 966 334
ვალდებულებები					
კრედიტორული დავალიანება	7	6 085 591	9 307 358	-	9 608 346
გადასახდელი პროცენტი		4 127 743	3 624 933	408 011	3 216 922
გადასახდელი გადასახადები		1 325 902	789 902	-	990 641
ჯამურად მოკლევადიანი ვალდებულებები		11 539 236	13 722 193	-	13 815 909
მიღებული სესხები ბანკებიდან		11 165 790	10 038 397	0	10 038 397
ჯამურად გრძელვადიანი ვალდებულებები		11 165 790	10 038 397	0	10 038 397
სულ ვალდებულებები		22 705 026	23 760 590	-	23 854 306
კაპიტალი					
საწესდებო კაპიტალი					
გაუნაწილებელი მოგება	-	2 374 500	3 054 856	-	2 887 972
სულ კაპიტალი	-	2 374 500	3 054 856	-	2 887 972
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		20 330 526	20 705 734	-	20 966 334

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანჭსელიანი

02 ოქტომბერი 2023

თბილისი, საქართველო

შპს „ბაკურიანი ინ“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა	წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021
შემოსავალი რეალიზაციიდან	8	14 262 237	15 779 568	8 516	15 771 052
სხვა არასამეწარმეო შემოსავალი					
სულ შემოსავალი		14 262 237	15 779 568	8 516	15 771 052
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		7 210 345	8 039 741	73 411	7 966 329
სულ თვითღირებულების ხარჯები		7 210 345	8 039 741	73 411	7 966 329
მთლიანი მოგება		7 051 892	7 739 827	- 64 895	7 804 722
საოპერაციო ხარჯები	9	4 293 427	3 048 616	- 18 700	3 067 317
ცვეთის ხარჯი		1 161 592	1 126 279	-	1 126 279
სულ საოპერაციო ხარჯები		5 455 019	4 174 896	- 18 700	4 193 596
არასაოპერაციო მოგება	11	510 590	1 907 856	- 5 415	1 913 271
არასაოპერაციო ზარალი	12	1 427 107	2 828 206	219 174	2 609 032
სულ არასაოპერაციო მოგება/ზარალი		- 916 517	920 350	- 224 589	695 761
მოგება დაბერგვრამდე		680 355	2 644 582	- 270 783	2 915 365
მოგების გადასახადი დივიდენდის გაცემა					
დაგროვილი მოგება		680 355	2 644 582	- 270 783	2 915 365

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანქსელიანი

02 ოქტომბერი 2023

თბილისი, საქართველო

შპს „ბაკურიანი ინ“
 კაპიტალის ცვლილების ანგარიში
 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	31.12.2022		31.12.2021		გავლენა	წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021		
მოგება დაბეგრვამდე	680 355		2 748 481	-	166 884	2 915 365		
კორექტირებები:			-					
ცვეთა და ამორტიზაცია	1 161 592		1 126 279	-	-	1 126 279		
მოგების გადასახადი			-		-			
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივების და ვალდებულებების ცვლილებებამდე	1 841 948		3 874 760	-	166 884	4 041 644		
ცვლილებები სავაჭრო მოთხოვნების დავალიანებაში	-	413 266	80 969		186 670	-	105 701	
ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში		2 136 847	503 053		78 306		424 747	
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებაში	-	3 071 319	-	2 548 710	-	300 988	-	2 247 722
ცვლილებები გადასახდელ გადასახადებში		536 000	703 441	-	200 739		295 430	
სხვა სასესხო ვალდებულებების ზრდა		502 810	1 414 662		408 011		1 615 401	
სულ ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	1 533 021		4 028 175		4 376		4 023 799	
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან								
ფიქსირებული აქტივების შეძენა/ჩამოწერა	-	2 762 332	-	470 823	-	700	-	470 123
სულ ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	-	2 762 332	-	470 823	-	700	-	470 123
						-		
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან						-		
მიღებული სესხები	1 127 393	-	3 994 902		-	0	-	3 994 902
სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	1 127 393	-	3 994 902		-	0	-	3 994 902
ფულისა და ექვივალენტების ნეტო ცვლილება	-	101 918	-	437 551	-	119 954	-	441 226
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში		216 718		654 269				654 269
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს		114 800		216 718	-	119 748		213 043

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანქსელიანი

02 ოქტომბერი 2023

თბილისი, საქართველო

შპს „ბაკურიანი ინ“

ფულადი ნაკადების ანგარიში
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	საწედებო კაპიტალი	მოგება ზარალი	ჯამურად
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	- -	5 803 337	(5 803 337)
წინა პერიოდში წარდგენილი მიმდინარე ცვლილება	- -	2 915 365 166 883	2 915 365 -
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	- -	3 054 855	(3 054 855)
ზრდა შემცირება	-	680 355	680 355 -
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	- -	2 374 500	(2 374 500)

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანჭსელიანი

02 ოქტომბერი 2023

თბილისი, საქართველო

შპს „ბაკურიანი ინ“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

ა) ორგანიზაციის საქმიანობა

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

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის წილის მფლობელია :

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

ხელმძღვანელობაზე პასუხისმგებელი პირია ბიძინა ჩანქსელიანი (პნ 27001006916).

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

კომპანიას საბანკო ანგარიშები ერიცხება შემდეგ ბანკებში:

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

ბ) საქართველოს ბიზნეს გარემო

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

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება

მომზადების საფუძველი

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

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

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

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

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

ფუნქციონალური და წარსადგენი ვალუტა

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

2.1. სააღრიცხვო პოლიტიკა

(ა) ძირითადი საშუალებები

აღიარება და შეფასება

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

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

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

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

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

ii. შემდგომი ხარჯები

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

iii. ცვეთა

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

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

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

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

ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის მიმდინარე სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები შემდეგია:

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

(ბ) არაფინანსური აქტივების გაუფასურება

განსაზღვრული სასარგებლო ვადის მქონე ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

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

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

განუსაზღვრელი სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

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

(გ) ფინანსური ინსტრუმენტები

(გ-ა) ფინანსური აქტივები

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

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

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

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

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

(გ-ბ) ფინანსური ვალდებულებები

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

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა

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

(გ-გ) გადახურვა

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

(გ-დ) საპროცენტო შემოსავალი

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

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

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

(დ) ავანსები

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

(ე) ფული და ფულის ექვივალენტები

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

(ვ) კაპიტალი

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

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

(ზ) დივიდენდის განაწილება

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

(თ) მიღებული სესხები

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

(ი) უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

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

საქართველოს ეროვნული ბანკის
ოფიციალური გაცვლითი კურსი

	აშშ დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.7020	2.8844
გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3.0976	3.5040

კ) მოგების გადასახდი

კომპანია მოგების გადასახადს განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ

მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 981-ე მუხლითა და 309-ე მუხლის 99-ე და 103-ე ნაწილებით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა). მოგების გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება როგორც 15/85 განაწილებული დივიდენდის თანხიდან.

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

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

(ლ) შემოსავლები

i. ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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

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

ii. შემოსავალი მომსახურების გაწევიდან

კომპანია ახორციელებს სასტუმრო მომსახურებას და აპარტამენტების მშენებლობა რეალიზაციას.

iii. საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი იჯარის პერიოდის განმავლობაში აღიარდება მეთოდის გამოყენებით.

(მ) ხარჯები

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

2.2. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მენეჯმენტისგან მოითხოვს ფინანსურ ანგარიშგებებზე მოქმედი შეფასებებისა და დაშვებების მომზადებას. მენეჯმენტი მუდმივად აფასებს თავის განსჯებსა და შეფასებებს აქტივების, ვალდებულებების, პირობითი ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების მიმართ. მენეჯმენტი თავის მოსაზრებებს, შეფასებებსა და მოსაზრებებს ეყრდნობა ისტორიულ

გამოცდილებას და სხვა სხვადასხვა ფაქტორებს, მომავალი მოვლენების მოლოდინების ჩათვლით, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ გონივრული უნდა იყოს ამ პირობებში. შედეგად მიღებული საადრიცხო გადაწყვეტილებები და შეფასებები შეესაბამება რეალურ შედეგებს.

ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა

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

3.ძირითადი საშუალებები

	მიწის ნაკვეთები	შენობები	მანქანა- დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	სასტუმროს ინვენტარი	არამატერიალური აქტივები	სულ
საწყისი ღირებულება								
ბალანსი 31/12/2021	2 422 851	13 293 814	474 656	111 248	938 002	962 584	6 587	18 209 742
დანამატები	2 386 806	37 531	4 684	17 771	122 733	193 187		2 762 713
აქტივების ჩამოწერა					381			381
ბალანსი 31/12/2022	4 809 657	13 331 345	479 341	129 019	1 060 354	1 155 771	6 587	20 972 074
აკუმულირებული ცვეთა								
ბალანსი 31/12/2021	-	1 257 610	114 986	45 924	378 113	378 691	1 168	2 176 492
ცვეთა პერიოდისათვის		664 636	94 372	22 250	187 118	192 516		1 160 892
ჩამოწერილი აქტივების ცვეთა								-
ბალანსი 31/12/2022	-	1 922 246	209 358	68 174	565 231	571 207	1 168	3 337 384
წმინდა ღირებულება								
ბალანსი 31/12/2021	2 422 851	12 036 204	359 670	65 324	559 889	583 893	5 419	16 033 250
ბალანსი 31/12/2022	4 809 657	11 409 099	269 982	60 845	495 123	584 564	5 419	17 634 689

4.სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა	წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021	
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	301 816	195 931	-	203 269	256 310
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	-	1 245	-	128 577	128 577
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	234 230	142 283		17 113	117 610
ქონების საავანსო	160 920	160 920		21 469	139 450
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	629 665	563 435	-	43 855	607 290
მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნები	1 325 386	1 062 568	-	337 118	1 249 238
<i>მინუს:გაუფასურების რეზერვი</i>					
წმინდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1 325 386	1 062 568	-	337 118	1 249 238

5. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა	წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021
ლარები საბანკო ანგარიშებზე	88 816	213 043		213 043
ჯამურად ფულადი ნაშთები საბანკო ანგარიშებზე	88 816	213 043		213 043
ნაღდი ფული სალაროში ლარებში	25 986	3 676	3 676	-
სულ ფული და ფულადი ექვივალენტები	114 802	216 719	3 676	213 043

6. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა	წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021
საქონელი	43 097	14 253,70	354,00	13 900
	3			
ნედლეული და მასალები	127	178 148,45	- 600,89	178 749
დაუმთავრებელი წარმოება სასტუმრო	- 11 015	- 11 015,39	- 11 015,39	
აპარტჰოტელის დაუმთავრებელი წარმოება			-	-
დაუმთავრებელი მშენებლობა #1			-	

დაუმთავრებელი მშენებლობა #2		-	-	10 411,02	10 411
დაუმთავრებელი მშენებლობა #3		-	-	271,04	271
დაუმთავრებელი მშენებლობა #4	915 012	300		300,00	
მზა პროდუქცია	249 865	2 765 472	-	57 501,00	2 822 973
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	31 313	391 218,24		610,47	390 608
სამედიცინო	-	6 393,15		-	6 393
უნიფორმა	-	10 866,10		-	10 866
სამზარეულოს წვრილმანი ინვენტარი	-	23 617,19		-	23 617
სხვადასხვა	7 479,15	6 338,12		228,13	6 110
ჰაუსჰიფინგი	16 771,62	6 905,45		-	6 905
ჯამურად სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	1 255 649	3 392 497	-	78 307	3 470 803

7. კრედიტორული დავალიანება

	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა		წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021
მოწ.და მომსახ.წარმოქმნილი ვალდებულებები	437 127	428 092	-	217 813	638 345
მიღებული ავანსები	1 915 660	1 791 180	-	3 074 210	4 722 501
სასტუმროს ავანსი	323 236	2 550	-	40 721	43 271
ავანსი აპარტამენტი 2			-	24 541	24 541
ტურისტული საწარმო	42 969	2 722 709		2 722 709	
მიწის ნასყიდობასთან დაკავშირებული					
ვალდებულება				31 835	- 31 835
ვალდებულებები საწარმოს პერსონალის წინაშე	3 366 256	4 354 883		149 922	4 204 961
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	310	7 911		1 349	6 562
მცირე მეწარმეები				-	
გადასახდელი ხელფასები	34	34		34	
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	6 085 591	9 307 358	-	451 437	9 608 346

8. საოპერაციო შემოსავლები

	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა	წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021
სასტუმროს შემოსავალი	7 330 304	4 506 762	626 682	3 880 080
ადგილობრივი რეალიზაცია	167 162	11 963	11 963	
შემოსავალი პანდემია			-	
აპარტამენტების რეალიზაცია	2 813 331	6 466 750	- 1 154 965	7 621 715
ავანსის გამოკლებით დასაბეგრი			-	

ტურისტული სტატისთი მირებული შემოსავალი	3 951 440	2 714 739	2 714 739	
სხვა საოპერაციო შემოსავლები		2 079 355	-	2 189 902
	14 262 237	15 779 568	8 516	15 771 052

9. საოპერაციო ხარჯი

	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა	წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021
შრომის ანაზღაურება	2 706 151	1 500 231	-	18 295
სოციალური დანარიცხები		62 850	-	62 850
კომუნალური ხარჯი	521 815	412 853	-	50 099
არარეზიდენტი კომპანიების მოსახურება	171 223	7 439	-	0
კომუნიკაციის ხარჯი	23 884	124 152	0	124 152
ბუღალტრული მომსახურების ხარჯი	50 993	43 314	-	43 314
დალაგება დასუფთავების ხარჯი	49 827	41 386	-	41 386
საოფისე ხარჯი	6 093	121 915	300	121 615
თეთრეულის რეცხვის ხარჯი	174 925	133 832	-	133 832
სამედიცინო ხარჯი		6 731	6 731	
სხვა საერთო ხარჯი	588 516	593 915	42 663	551 252
სულ პირდაპირი ხარჯები	4 293 427	3 048 616	-	18 700
				3 067 317

10. მოგების გადასახადი

2022 წელ განმავლობაში კომპანიას არ განუხორციელებია დივიდენდის გაცემა.

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

11. წმინდა არასაოპერაციო მოგება

	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა		წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021
საკუროს სხვაობა	510 590	1 907 856	-	5 415	1 913 271
-					
სულ შემოსავალი	510 590	1 907 856	-	5 415	1 913 271

12. არასაოპერაციო ხარჯი

	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა	წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021	
საპროცენტო ხარჯები	590 219	492 943	-	1 511 973	2 004 916
დამფუძნებლის სესხზე დარიცხული %	732 085	1 976 801	1 926 168		50 633
თანადაფინანსება (სუფსიდირება)	39 073	124 046	-		124 046
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	65 729	234 416	-	195 021	429 437
სულ ხარჯი	1 427 107	2 828 206	219 174		2 609 032

13. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა

(ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

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

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან გამომდინარე, კომპანიაზე ვრცელდება შემდეგი სახის რისკები:

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

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

i. რისკების მართვის სტრუქტურა

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

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

ii. საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის მიმართ ფინანსური ვალდებულებების არ შესრულების შემთხვევაში,

კომპანიის მაქსიმალური ზემოქმედება საკრედიტო რისკზე, ძირითადად, აისახება ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში.

iii. ლიკვიდურობის რისკი

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

iv. საბაზრო რისკი

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

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

(გ) კაპიტალის რისკის მართვა

კომპანია კაპიტალის მართვით აუმჯობესებს თავის უნარს გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და ამ გზით უზრუნველყოს აქციონერებისა და სხვა დაინტერესებული პირებისთვის შესაბამისი სარგებლის გადაცემა; ამავდროულად კაპიტალის მართვით კომპანია ინარჩუნებს კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურას, რითაც ამცირებს კაპიტალის ღირებულებას, კაპიტალი შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში განმარტებული მთლიანი კაპიტალისა და წმინდა ვალდებულებებისგან, რომელიც ამ მიზნებისათვის განიმარტება, როგორც სხვაობა მიღებულ სესხებსა და ფულისა და ფულის ექვივალენტებს შორის, კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნებისა ან/და შეცვლის მიზნით კომპანია ცვლის აქციონერებისადმი გადასახდელი დივიდენდის მოცულობას, უშვებს ახალ აქციონერებს ან ვალდებულებების შემცირების მიზნით ყიდის აქტივებს.

14. პირობითი ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი გარემოებები დაბეგვრის გაუთვალისწინებელი გარემოებები

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

15. დაკავშირებული მხარეები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მფლობელია :

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

6. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მომხდარი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ აღგილი არ ქონია მნიშვნელოვან მოვლენებს.

მოდIFIცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.

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

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

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

აუდიტორი:

გელა ბერაძე

სარეგისტრაციო ნომერი: **SARAS-A-699523**

ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონი,

ზღვისუბნის დასახლება, IV მ/რ, კორპ. 1, ბ. 1

02 ოქტომბერი 2023



შპს „ბაკურიანი ინ“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა	წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021
აქტივები					
ფული და ფულადი ექვივალენტები	5	114 802	216 719	3 676	213 043
სავაჭრო მოთხოვნები	4	1 325 386	1 062 568	- 337 118	1 249 238
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	6	1 255 649	3 392 497	- 78 306	3 470 803
ჯამურად მიმდინარე აქტივები		2 695 836	4 671 784	- 411 749	4 933 084
ფიქსირებული აქტივები	3	17 634 689	16 033 950	700	16 033 250
ჯამურად გრძელვადიან აქტივები		17 634 689	16 033 950	700	16 033 250
სულ აქტივები*		20 330 526	20 705 734	- 411 049	20 966 334
ვალდებულებები					
კრედიტორული დავალიანება	7	6 085 591	9 307 358	- 451 436	9 608 346
გადასახდელი პროცენტი		4 127 743	3 624 933	408 011	3 216 922
გადასახდელი გადასახადები		1 325 902	789 902	- 200 739	990 641
ჯამურად მოკლევადიანი ვალდებულებები		11 539 236	13 722 193	- 244 165	13 815 909
მიღებული სესხები ბანკებიდან		11 165 790	10 038 397	0	10 038 397
ჯამურად გრძელვადიანი ვალდებულებები		11 165 790	10 038 397	0	10 038 397
სულ ვალდებულებები		22 705 026	23 760 590	- 244 165	23 854 306
კაპიტალი					
საწესდებო კაპიტალი		- 2 374 500	- 3 054 856	- 166 884	- 2 887 972
გაუნაწილებელი მოგება		- 2 374 500	- 3 054 856	- 166 884	- 2 887 972
სულ კაპიტალი		20 330 526	20 705 734	- 411 049	20 966 334
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		20 330 526	20 705 734	- 411 049	20 966 334

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანესელიანი

02 ოქტომბერი 2023

თბილისი, საქართველო



შპს „ბაკურიანი ინ“

სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	შენიშვნა	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა	წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021
შემოსავალი რეალიზაციიდან	8	14 262 237	15 779 568	8 516	15 771 052
სხვა არასამეწარმეო შემოსავალი					
სულ შემოსავალი		14 262 237	15 779 568	8 516	15 771 052
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		7 210 345	8 039 741	73 411	7 966 329
სულ თვითღირებულების ხარჯები		7 210 345	8 039 741	73 411	7 966 329
მთლიანი მოგება		7 051 892	7 739 827	-	7 804 722
საოპერაციო ხარჯები	9	4 293 427	3 048 616	-	3 067 317
ცვეთის ხარჯი		1 161 592	1 126 279	-	1 126 279
სულ საოპერაციო ხარჯები		5 455 019	4 174 896	-	4 193 596
არასაოპერაციო მოგება	11	510 590	1 907 856	-	1 913 271
არასაოპერაციო ზარალი	12	1 427 107	2 828 206	219 174	2 609 032
სულ არასაოპერაციო მოგება/ზარალი		- 916 517	920 350	-	695 761
მოგება დაბერგვრამდე		680 355	2 644 582	-	2 915 365
მოგების გადასახადი დივიდენდის გაცემა					
დაგროვილი მოგება		680 355	2 644 582	-	2 915 365

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანესელიანი

02 ოქტომბერი 2023

თბილისი, საქართველო



შპს „ბაკურიანი ინ“
 კაპიტალის ცვლილების ანგარიში
 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის
 საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	31.12.2022	31.12.2021	გავლენა	წინა პერიოდში წარდგენილი 31.12.2021				
მოგება დაბეგრვამდე	680 355	2 748 481	-	166 884	2 915 36			
კორექტირებები:								
ცვეთა და ამორტიზაცია	1 161 592	1 126 279	-	-	1 126 27			
მოგების გადასახადი								
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივების და ვალდებულებების ცვლილებებამდე	1 841 948	3 874 760	-	166 884	4 041 64			
ცვლილებები სავაჭრო მოთხოვნების დავალიანებაში	-	413 266	80 969	186 670	-	105 70		
ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში		2 136 847	503 053	78 306		424 74		
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებაში	-	3 071 319	-	2 548 710	-	300 988	-	2 247 72
ცვლილებები გადასახდელ გადასახადებში		536 000	703 441	-	200 739		295 43	
სხვა სასესხო ვალდებულებების ზრდა		502 810	1 414 662	408 011		1 615 40		
სულ ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		1 533 021	4 028 175	4 376		4 023 79		
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან								
ფიქსირებული აქტივების შეძენა/ჩამოწერა	-	2 762 332	-	470 823	700	-	470 12	
სულ ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	-	2 762 332	-	470 823	-	700	-	470 12
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან								
მიღებული სესხები		1 127 393	-	3 994 902	0	-	3 994 90	
სულ ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		1 127 393	-	3 994 902	-	0	-	3 994 90
ფულისა და ექვივალენტების ნეტო ცვლილება	-	101 918	-	437 551	-	119 954	-	441 22
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში		216 718		654 269				654 26
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს		114 800		216 718	-	119 748		213 04

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი
 ბიძინა ჩანჭსელიანი
 02 ოქტომბერი 2023
 თბილისი, საქართველო



შპს „ბაკურიანი ინ“

ფულადი ნაკადების ანგარიში
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისთვის
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

	საწედბო კაპიტალი	მოგება ზარალი	ჯამურად
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	- -	5 803 337	(5 803 337)
წინა პერიოდში წარდგენილი მიმდინარე ცვლილება	- -	2 915 365 166 883	2 915 365 -
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	- -	3 054 855	(3 054 855)
ზრდა შემცირება	-	680 355	680 355 -
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	- -	2 374 500	(2 374 500)

ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი

ბიძინა ჩანესელიანი

02 ოქტომბერი 2023

თბილისი, საქართველო



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება “ბაკურიანი ინჟინერი”

მმართველობის ანგარიშგება

(2022 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ქ. თბილისი

2023 წელი

2022 წლის საქმიანობის მიმოხილვა

მთავარი

სასტუმრო კომპლექსი „ბაკურიანი ინნი“ აშენდა 2019 წელს და ფუნქციონირება დაიწყო 2020 წლის იანვარში. სასტუმრო გამოირჩევა, როგორც უნიკალური, მოვლილი და გამწვანებული ადგილმდებარეობით, ასევე თანამედროვე და გამორჩეული დიზაინით, რაც უკვე კომპანიის სავიზიტო ბარათად გადაიქცა.

სასტუმრო ადაპტირებულია შშმ პირებისთვის და 2020 წლიდან მოყოლებული არაერთხელ უმასპინძლა პარალიმპიელებს და ინდივიდუალურ შშმ დამსვენებლებს, რომლებისგანაც ბევრი დადებითი შეფასებაც დაიმსახურა.

სასტუმრო მორგებულია მრავალფეროვან ბაზარს, რომელიც სტუმრობს ბაკურიანს.. 2022 წელს ძირითადი დამსვენებლები საქართველოს მოქალაქეები იყვნენ. მათ დიდ ნაწილს წარმოადგენდნენ ახალგაზრდა ოჯახები, რომლებსაც კომფორტული საოჯახო ტიპის ოთახები, ბავშვებზე მორგებული სამჯერადი კვება და ბავშვებისთვის განკუთვნილი ღია და დახურული სივრცეები ხიბლავს.

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

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

დამატებით, სასტუმროს ტერიტორიაზე არის ოთხი ინდივიდუალური კორპუსი, რომელშიც განთავსებულია 200+ აპარტამენტი. სულ რაღაც ერთი წლის განმავლობაში თითქმის ყველა აპარტამენტი გაიყიდა. ბაკურიანი ინნი სთავაზობს გაქირავების სერვისს აპარტამენტის მობინადრეებს , აპარტამენტის ვიზიტორები სარგებლობენ სასტუმროს სივრცით შეუზღუდავად , ვინაიდან დატვირთულ სეზონზე არასაკმარისი ადგილების გამო ვერ ახერხებენ

სასტუმრო	სერვისით	სარგებლობას
----------	----------	-------------

2022 წელს საზოგადოებამ შეისყიდა მიწის ნაკვეთები ფ/ პირებისგან . აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე იგეგმება მამტაბური მშენებლობა აპარტამენტების , ვინაიდან შპს „ბაკურიანი ინნი“ როგორც სასტუმრო „ასევე დეველოპერულ ნაწილში მაღალი ნანდობით სარგებლობს. შესაბამისად ,მშენებარე აპარტამენტები იყიდება უმოკლეს ვადაში .

სასტუმროს მისია

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

პარტნიორები და მომხმარებლები

ბაკურიანი ინნის ბაზარი იყოფა ორ ნაწილად: ადგილობრივი დამსვენებლები და უცხოურ ბაზარზე მომუშავე ტურ კომპანიები.

ადგილობრივი ბაზრის მოსაზიდად, ბაკურიანი ინნი აქტიურ მარკეტინგულ კამპანიას აწარმოებდა სხვა და სხვა მედია სივრცეში. 2022 წლის განმავლობაში, სასტუმროს ჰქონდა რეკლამები და დაანონსებული აქციები, რადიოებში, სატელევიზიო არხებში და სოციალურ მედიაში. ადგილობრივი ბაზრის მოზიდვაში ყველაზე დიდი ეფექტიანობით გამოირჩეოდა სოც-ქსელები: ფეისბუქი და ინსტაგრამი. შესაბამისად ყველაფე მეტი რესურსიც აქეთ იყო მიმართული. მოთხოვნის გაზრდის მიზნით, ბაკურიანი ინნში თითმის ყოველ კვირას ტარდებოდა დღესასწაულები, ყველა არსებული რეგულაციის დაცვით.

კომპანიის მიღწევები

2022 წელიწადი როგორც წინა წლები სავსე იყო გამოწვევებით სტუმარ-მასპინძლობის ინდუსტრიისთვის.

ბაკურიანი ინნი განსაკუთრებული პოპულარობით სარგებლობდა 2022 წლის ზამთარში , როდესაც დაკავებულობამ 90%-ს გადააჭარბა. უმასპინძლა 2022 წლის სამთო - სათხილამურო ოლიმპიადის მონაწილეებს .მიუხედავად იმისა, რომ შემოდგომა ბაკურიანისთვის დაბალ სეზონად ითვლება, თითქმის ყოველ კვირულმა კონცერტებმა სასტუმროს საშუალება მისცა, რომ მთელი დარჩენილი წლის განმავლობაში მაღალი დატვირთულობა შეენარჩუნებინა.

2022 წელს ბაკურიანი ინნ - ის ისტორიაში ივლისის და აგვისტოს თვეში დაფიქსირდა დაკავებული ოთახების 100 % - იანი მაჩვენებელი ,რამაც კომპანიის ფინანსურ შედეგებზე არსებითი გავლენა მოახდინა . კომპანიის პარტნიორებმა შეძლეს რეინვესტირების განხორციელება.

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

სასამართლო დავები

2022	წელს	სასტუმრო	ბაკურიანი	ინნს	დავები	არ	ჰქონია	.
------	------	----------	-----------	------	--------	----	--------	---

ორგანიზაციის სტრუქტურული გეგმა

კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სასტუმრო მომსახურება. თუმცა სასტუმროს დამატებით შემოსავალი აქვს, რესტორნიდან, სპა მომსახურებიდან და ინვენტარის გაქირავებიდან. დეველოპერულ ნაწილში - გაქირავების სერვისიდან, აპარტამენტების რეალიზაციიდან

კომპანიის მიზანს წარმოადგენს ეკონომიკური საქმიანობით მოგების მიღება.

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

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

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

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

რისკები და დაზღვევა

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

მმართველობის ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა მმართველობითი ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა, 2023 წლის 2 ოქტომბერს.

დირექტორი: ბიძინა ჩანჭსელიანი

ხელმოწერა: _____

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება “ბაკურიანი ინჟინერი”

მმართველობის ანგარიშგება

(2022 წლის 31 დეკემბერს დამთავრებული
წლისათვის)

ქ. თბილისი

2023 წელი

2022 წლის საქმიანობის მიმოხილვა

მთავარი

სასტუმრო კომპლექსი „ბაკურიანი ინნი“ აშენდა 2019 წელს და ფუნქციონირება დაიწყო 2020 წლის იანვარში. სასტუმრო გამოირჩევა, როგორც უნიკალური, მოვლილი და გამწვანებული ადგილმდებარეობით, ასევე თანამედროვე და გამორჩეული დიზაინით, რაც უკვე კომპანიის სავიზიტო ბარათად გადაიქცა.

სასტუმრო ადაპტირებულია შშმ პირებისთვის და 2020 წლიდან მოყოლებული არაერთხელ უმასპინძლა პარალიმპიელებს და ინდივიდუალურ შშმ დამსვენებლებს, რომლებისგანაც ბევრი დადებითი შეფასებაც დაიმსახურა.

სასტუმრო მორგებულია მრავალფეროვან ბაზარს, რომელიც სტუმრობს ბაკურიანს.. 2022 წელს ძირითადი დამსვენებლები საქართველოს მოქალაქეები იყვნენ. მათ დიდ ნაწილს წარმოადგენდნენ ახალგაზრდა ოჯახები, რომლებსაც კომფორტული საოჯახო ტიპის ოთახები, ბავშვებზე მორგებული სამჯერადი კვება და ბავშვებისთვის განკუთვნილი ღია და დახურული სივრცეები ხიბლავს.

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

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

დამატებით, სასტუმროს ტერიტორიაზე არის ოთხი ინდივიდუალური კორპუსი, რომელშიც განთავსებულია 200+ აპარტამენტი. სულ რაღაც ერთი წლის განმავლობაში თითქმის ყველა აპარტამენტი გაიყიდა. ბაკურიანი ინნი სთავაზობს გაქირავების სერვისს აპარტამენტის მობინადრეებს , აპარტამენტის ვიზიტორები სარგებლობენ სასტუმროს სივრცით შეუზღუდავად , ვინაიდან დატვირთულ სეზონზე არასაკმარისი ადგილების გამო ვერ ახერხებენ

სასტუმრო	სერვისით	სარგებლობას
----------	----------	-------------

2022 წელს საზოგადოებამ შეისყიდა მიწის ნაკვეთები ფ/ პირებისგან . აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე იგეგმება მაშტაბური მშენებლობა აპარტამენტების , ვინაიდან შპს „ბაკურიანი ინნი“ როგორც სასტუმრო „ასევე დეველოპერულ ნაწილში მაღალი ნანდობით სარგებლობს. შესაბამისად ,მშენებარე აპარტამენტები იყიდება უმოკლეს ვადაში .

სასტუმროს მისია

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

პარტნიორები და მომხმარებლები

ბაკურიანი ინნის ბაზარი იყოფა ორ ნაწილად: ადგილობრივი დამსვენებლები და უცხოურ ბაზარზე მომუშავე ტურ კომპანიები.

ადგილობრივი ბაზრის მოსაზიდად, ბაკურიანი ინნი აქტიურ მარკეტინგულ კამპანიას აწარმოებდა სხვა და სხვა მედია სივრცეში. 2022 წლის განმავლობაში, სასტუმროს ჰქონდა რეკლამები და დაანონსებული აქციები, რადიოებში, სატელევიზიო არხებში და სოციალურ მედიაში. ადგილობრივი ბაზრის მოზიდვაში ყველაზე დიდი ეფექტიანობით გამოირჩეოდა სოც-ქსელები: ფეისბუქი და ინსტაგრამი. შესაბამისად ყველაფე მეტი რესურსიც აქეთ იყო მიმართული. მოთხოვნის გაზრდის მიზნით, ბაკურიანი ინნში თითმის ყოველ კვირას ტარდებოდა დღესასწაულები, ყველა არსებული რეგულაციის დაცვით.

კომპანიის მიღწევები

2022 წელიწადი როგორც წინა წლები სავსე იყო გამოწვევებით სტუმარ-მასპინძლობის ინდუსტრიისთვის.

ბაკურიანი ინნი განსაკუთრებული პოპულარობით სარგებლობდა 2022 წლის ზამთარში , როდესაც დაკავებულობამ 90%-ს გადააჭარბა. უმასპინძლა 2022 წლის სამთო - სათხილამურო ოლიმპიადის მონაწილეებს .მიუხედავად იმისა, რომ შემოდგომა ბაკურიანისთვის დაბალ სეზონად ითვლება, თითქმის ყოველ კვირულმა კონცერტებმა სასტუმროს საშუალება მისცა, რომ მთელი დარჩენილი წლის განმავლობაში მაღალი დატვირთულობა შეენარჩუნებინა.

2022 წელს ბაკურიანი ინნ - ის ისტორიაში ივლისის და აგვისტოს თვეში დაფიქსირდა დაკავებული ოთახების 100 % - იანი მაჩვენებელი ,რამაც კომპანიის ფინანსურ შედეგებზე არსებითი გავლენა მოახდინა . კომპანიის პარტნიორებმა შეძლეს რეინვესტირების განხორციელება.

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

სასამართლო დავები

2022	წელს	სასტუმრო	ბაკურიანი	ინნს	დავები	არ	ჰქონია	.
------	------	----------	-----------	------	--------	----	--------	---

ორგანიზაციის სტრუქტურული გეგმა

კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სასტუმრო მომსახურება. თუმცა სასტუმროს დამატებით შემოსავალი აქვს, რესტორნიდან, სპა მომსახურებიდან და ინვენტარის გაქირავებიდან. დეველოპერულ ნაწილში - გაქირავების სერვისიდან, აპარტამენტების რეალიზაციიდან

კომპანიის მიზანს წარმოადგენს ეკონომიკური საქმიანობით მოგების მიღება.

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

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

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

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

რისკები და დაზღვევა

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

მმართველობის ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა მმართველობითი ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა, 2023 წლის 2 ოქტომბერს.

დირექტორი: ბიძინა ჩანჭსელიანი

ხელმოწერა: _____

