

„შპს დაბი გრუპ ჯორჯია“
2017 წლის
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს „KPMG Georgia“
ჯი ემ თი პლაზა, მე-5 სართული
თავისუფლების მოედანი №4
თბილისი, 0105
საქართველო
ტელეფონი: +995 322 93 5713
ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“-ს აქციონერებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „დაბი გრუპ ჯორჯიას“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას ამავე თარიღებით დასრულებული წლისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას, ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი ნაკადების მოძრაობას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISAs) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე“. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, ჩვენ ვართ „კომპანიისგან“ დამოუკიდებლები და ასევე ვართ შესაბამისობაში IESBA კოდექსის სხვა ეთიკურ პასუხისმგებლობებთან. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ აუდიტის მსვლელობისას ჩვენ მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები წარმოადგენს აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარის და შესაბამის საფუძველს.

მმართველობის ანგარიშგება

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს „მმართველობის ანგარიშგებაზე“. ეს უკანასკნელი ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება წინამდებარე აუდიტორთა დასკვნის გაცემის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას და ჩვენ არანაირი ფორმით არ გავცემთ მასთან დაკავშირებულ დასკვნას.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობის ანგარიშგების გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის გახდება ხელმისაწვდომი. ამის შემდეგ, ჩვენ განვსაზღვრავთ რამდენად შეესაბამება მმართველობის ანგარიშგება ფინანსურს და აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში. ასევე განვსაზღვრავთ, არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად აცდენილი რეალობას.

მას შემდეგ, რაც ჩვენ გავცნობით მმართველობის ანგარიშგებას, ჩვენ დავასკვნით სხვა ინფორმაცია:

- შეესაბამება თუ არა ფინანსურ ანგარიშგებას და მოიცავს თუ არა ის არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს თუ არა ყველა ინფორმაციას, რომელიც საჭიროა და შეესაბამება „საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიანად წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად. იმისთვის, რომ წარდგენილი ფინანსური ანგარიშგებები იყოს თავისუფალი თაღლითობის, ან შეცდომის შედეგად განპირობებული არსებითი უზუსტობებისგან, საჭიროა ხელმძღვანელობამ შეიმუშავოს და დანერგოს შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმები.

ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს კომპანიის საქმიანობის უწყვეტობის უნარი, საჭიროებისამებრ წარადგინოს ინფორმაცია უწყვეტი ფუნქციონირების საკითხებთან დაკავშირებით და გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის აღნიშნული პრინციპი მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება კომპანიის ლიკვიდაციის, ან ოპერაციების შეწყვეტის სურვილი, ან არ ექნება რაიმე სხვა სამართლიანი ალტერნატივა, გარდა ზემოთ აღნიშნული ქმედებებისა.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენს მიზნებს წარმოადგენს გონივრული რწმუნების მიღება იმის თაობაზე, არის თუ არა ფინანსური ანგარიშგებები მთლიანობაში თავისუფალი თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად განპირობებული არსებითი უზუსტობებისგან და აუდიტორთა დასკვნის გაცემა, რომელიც მოიცავს ჩვენს აზრს. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შესაძლოა წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და მოიაზრებიან მატერიალურად, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მიღებულ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ს შესაბამისი აუდიტის მსვლელობისას, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ამასთან ჩვენ:

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებებში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების ვერ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას;

- ვახდენთ აუდიტის მიზნებისთვის რელევანტური შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა „კომპანიის“ შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატად;
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებულ საქმიანობის უწყვეტობის დაშვების მიზანშეწონილობაზე, ასევე მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით უზუსტობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებებში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვის ქვეშ დააყენოს „კომპანიის“ საქმიანობის უწყვეტობის უნარი. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით განუსაზღვრელობას, მოგვეთხოვება, რომ აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამისი ახსნა-განმარტებით შენიშვნაზე ან, ამგვარი ახსნა-განმარტებითი შენიშვნის არაადეკვატურობის შემთხვევაში, მოვახდინოთ დასკვნის მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება ჩვენ მიერ აუდიტორთა დასკვნის გაცემის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გამოიწვიოს „კომპანიის“, როგორც უწყვეტი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა;
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიან წარდგენას, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, სამართლიანად წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს;

სხვა საკითხებთან ერთად, მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის ფარგლებსა და ვადებზე, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული აღმოჩენების, მათ შორის ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში შიდა კონტროლის მექანიზმებში აღმოჩენილი ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

პარტნიორი აუდიტისა, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა გაიცა, არის:

ენრდიუ კოქსშელი

შპს „KPMG Georgia“

თბილისი, საქართველო

2018 წლის 27 სექტემბერი

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2017 წელი	31 დეკემბერი, 2016 წელი
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	9	128,776,596	175,120,263
საინვესტიციო ქონება	9	82,641,473	19,172,437
არამატერიალური აქტივები		700,325	918,427
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		942,432	3,840,398
გრძელვადიანი აქტივები		213,060,826	199,051,525
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		3,271,618	475,620
მარაგები		965,247	1,468,829
მოგების გადასახადის გარდა, სხვა გადასახადები	7	5,674,862	12,672,574
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	8	10,090,622	1,567,606
მიმდინარე აქტივები		20,002,349	16,184,629
სულ აქტივები		233,063,175	215,236,154
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	10	38,918,190	38,918,190
გადაფასების რეზერვი		6,161,509	38,562,742
აკუმულირებული ზარალი		(57,779,613)	(98,994,958)
სულ კაპიტალი		(12,699,914)	(21,514,026)
ვალდებულებები			
სესხები	11	-	164,370,771
გრძელვადიანი ვალდებულებები		-	164,370,771
სესხები	11	238,362,504	62,595,639
მიღებული ავანსები		1,325,004	-
ვალდებულება ძირითადი საშუალების შესყიდვიდან		-	5,322,129
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		6,075,581	4,461,641
მიმდინარე ვალდებულებები		245,763,089	72,379,409
სულ ვალდებულებები		245,763,089	236,750,180
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		233,063,175	215,236,154

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 10-35.

ლარი	შენიშვნა	2017 წელი	2016 წელი
შემოსავალი	5	29,961,227	5,218,841
ცვეთა და ამორტიზაცია		(4,262,202)	(1,709,777)
სახელფასო ხარჯები		(6,482,521)	(3,347,485)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	6	(14,958,775)	(5,556,139)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული შემოსულობა	9 (b)	46,687,268	125,417
შედგები საოპერაციო საქმიანობებიდან		50,944,997	(5,269,143)
საპროცენტო შემოსავალი		43	66,788
საპროცენტო ხარჯი		(14,234,015)	(20,531,832)
უცხოური ვალუტის კურსთა ცვლილებით გამოწვეული წმინდა შემოსულობა / (ზარალი)		4,504,320	(22,741,728)
წმინდა ფინანსური ხარჯი		(9,729,652)	(43,206,772)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		41,215,345	(48,475,915)
საგადასახადო სარგებელი		-	8,542
წლის მოგება/(ზარალი)		41,215,345	(48,467,373)

ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში

ძირითადი საშუალებების გადაფასება	9	(32,401,233)	14,514,819
წლის სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(32,401,233)	14,514,819
წლის სრული მთლიანი შემოსავალი		8,814,112	(33,952,554)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2018 წლის 27 სექტემბერს და მისი სახელით ანგარიშგებას ხელი მოაწერეს:

Lina Amle

მთავარი ბუღალტერი

Andrew Adel Bishay Abdelmessih

გენერალური დირექტორი

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 10-35.

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს	38,918,190	24,047,923	(50,527,585)	12,438,528
მთლიანი სრული ზარალი				
წლის ზარალი	-	-	(48,467,373)	(48,467,373)
ძირითადი საშუალებების გადაფასება	-	14,514,819	-	14,514,819
წლის მთლიანი სრული ზარალი	-	14,514,819	(48,467,373)	(33,952,554)
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბერს	38,918,190	38,562,742	(98,994,958)	(21,514,026)
მთლიანი სრული შემოსავალი				
წლის მოგება	-	-	41,215,345	41,215,345
ძირითადი საშუალებების გადაფასება	-	(32,401,233)	-	(32,401,233)
წლის სრული მთლიანი შემოსავალი	-	(32,401,233)	41,215,345	8,814,112
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	38,918,190	6,161,509	(57,779,613)	(12,699,914)

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 10-35.

ლარი	შენიშვნა	2017 წელი	2016 წელი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		41,215,345	(48,475,915)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		4,262,202	1,709,777
წმინდა ფინანსური ხარჯები		9,729,652	43,206,772
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით წარმოშობილი სარგებელი		(46,687,268)	(125,417)
		8,519,931	(3,684,783)
<i>ცვლილებები:</i>			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(2,823,249)	(475,620)
მარაგებში		503,582	(1,467,649)
მოგების გადასახადის გარდა, სხვა გადასახადებში		6,997,712	(4,222,684)
მიღებულ ავანსებში		1,325,004	(1,842,834)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		1,569,546	3,169,301
ფულადი ნაკადები მიღებული / (გამოყენებული)		16,092,526	(8,524,269)
საოპერაციო საქმიანობებიდან საპროცენტო			
შემოსავლის მიღებამდე			
საპროცენტო შემოსავალი		43	66,788
წმინდა ფულადი სახსრები მიღებული /		16,092,569	(8,457,481)
(გამოყენებული) საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		(9,307,597)	(54,000,101)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		-	(917,917)
საინვესტიციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა		(9,307,597)	(54,918,018)
ფულადი სახსრები			
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობებიდან			
სესხის აღება	11	1,419,301	64,340,893
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო		1,419,301	64,340,893
საქმიანობებიდან			
წმინდა ზრდა ფულად სახსრებსა და მათ		8,204,273	965,394
ეკვივალენტებში			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1		1,567,606	86,253
იანვარს			
გაცვლითი კურსების ცვლილების ეფექტი ფულად		318,743	515,959
სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31	8	10,090,622	1,567,606
დეკემბერს			

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 10-35.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზეგავლენას ახდენს საქართველოში არსებული ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, მაგრამ განსხვავებულად ხდება მათი ინტერპრეტაცია და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“ (შემდგომში „კომპანია“) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება როგორც განსაზღვრულია საქართველოს მეწარმეთა კანონში და დაფუძნდა 2007 წლის 4 სექტემბერს საქართველოს მეწარმეთა შესახებ კანონის თანახმად. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204537411.

კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია: საქართველო, თბილისი ჭავჭავაძის გამზირი № 43.

2016 წლის პირველი ნახევრის განმავლობაში კომპანიამ დაასრულა სასტუმრო ბილტმორ თბილისის მშენებლობა და დაიწყო სასტუმროს ოპერაციების წარმოება.

2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის წილები შემდეგნაირად იყო გადანაწილებული:

მესაკუთრე	წილი, %
HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan	66.30
HH Sheikh Mohammed Butti Al Hamed	20.22
HH Sheikh Suroor Bin Mohammed Alenahyan	13.48
	100%

2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით და წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის, კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი პირია „HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan“.

2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, და ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის, კომპანიის ძირითადი დაფინანსების წყაროა საერთო კონტროლის ქვეშ არსებული საწარმოები, რომლებიც იმართებიან საბოლოო მაკონტროლებელი მხარის მიერ. შედეგად, კომპანია ეკონომიკურად დამოკიდებულია ჯგუფზე, რომელსაც მართავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე.

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია მე-15 შენიშვნაში.

2. მომზადების საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს-ები) სრულ შესაბამისობაში.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი, რომელიც კომპანიის სამუშაო ვალუტაა და რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ლარამდე, თუ სხვაგვარად არ იქნება მითითებული.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

სააღრიცხვო შეფასებებისა და ძირითადი დაშვებების გადახედვა ხორციელდება მუდმივად. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგად გამოწვეული ცვლილებები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზეც მათ ექნებათ გავლენა.

სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაში კრიტიკული მსჯელობების შესახებ ინფორმაცია, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განხილულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 9 (a) – სასტუმროს გადაფასება; და
- შენიშვნა 9 (b) – საინვესტიციო ქონების გადაფასება.

ხელმძღვანელობის აზრით ადგილი არ აქვს ისეთ ვარაუდებს და დაშვებებსა და გაურკვევლობებს, რომლებმაც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში არსებითი ცვლილებები და კორექტირებები შესაძლოა განაპირობოს.

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და ინფორმაცია საჭიროებს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, როგორც ფინანსური, ისე არა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის. სამართლიანი ღირებულებები განსაზღვრულია განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისათვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას, კომპანია შეძლებისდაგვარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულებები დაჯგუფებულია სხვადასხვა დონეების მიხედვით, სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში იმ მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც გამოყენებულია შეფასების მეთოდოლოგიაში შემდეგი სახით:

- *დონე 1:* კოტირებული საბაზრო ფასი (დაუკორექტირებელი) აქტიურ ბაზარზე მსგავსი აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.

- დონე 2: შემავალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც შესულია პირველ დონეში და რომლებიც ხელმისაწვდომია აქტივისა და ვალდებულებისთვის, როგორც პირდაპირ (მაგ. ფასები), ასევე ირიბად (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- დონე 3: მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

იმ შემთხვევაში, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული მონაცემების დაჯგუფება შესაძლოა სამართლიანი ღირებულების სხვადასხვა დონეში, მაშინ სამართლიანი ღირებულების შეფასების დაჯგუფება ხდება მთლიანობაში, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეში, რომელშიც ყველაზე დაბალი დონის მონაცემებია, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შენიშვნაში 9 (a) - სასტუმროს გადაფასება, შენიშვნაში 9 (b) - საინვესტიციო ქონების გადაფასება, შენიშვნაში 13 (a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი

ლარი	2017 წელი	2016 წელი
შემოსავალი სასტუმროს ნომრებიდან	19,866,989	2,982,662
შემოსავალი საკვებისა და სასმელის რეალიზაციიდან	7,258,496	1,883,345
სხვა შემოსავალი	2,835,742	352,834
სულ შემოსავლები	29,961,227	5,218,841

6. სხვა საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2017 წელი	2016 წელი
მარაგების მოხმარების ხარჯი	3,752,535	585,125
კომუნალური გადასახადები	1,856,902	583,320
ქონების გადასახადის ხარჯი	1,423,977	1,007,201
სასტუმროს ოპერირების მოსაკრებლები	1,168,735	-
საგადასახადო ჯარიმები*	714,120	-
აგენტის მოსაკრებლები	574,951	81,667
პროფესიული მოსაკრებლები**	591,937	356,738
სასტუმროს გახსნასთან დაკავშირებული ხარჯები	283,272	2,929,849
სხვა	4,592,346	12,239
სულ	14,958,775	5,556,139

* 2017 წლის 13 იანვარს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ და საქართველოს შემოსავლების სამსახურმა გააფორმეს მორიგების აქტი საგადასახადო დავასთან მიმართებაში. მორიგების აქტის საფუძველზე, კომპანიას დაეკისრა ვალდებულება გადაეხადა 714,120 ლარი. აღნიშნული თანხა გადახდილი იქნა კომპანიის მიერ. (იხილეთ შენიშვნა 14 (b))

**პროფესიული მოსაკრებლები შეიცავს აუდიტის საფასურს - 65,360 ლარს (2016 წელი: 66,287 ლარი).

7. მოგების გადასახადის გარდა, სხვა საგადასახადო ხარჯები

ლარი	2017 წელი	2016 წელი
ავანსად გადახდილი დღგ	11,649,335	15,622,390
გადასახდელი ქონების გადასახადი	(3,252,084)	(1,828,107)
სხვა	(2,722,389)	(1,121,709)
	5,674,862	12,672,574

კომპანიას შეუძლია საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების გაბათილება ნებისმიერ დროს.

8. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ლარი	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016
ნაღდი ფული	148,686	101,356
საბანკო ანგარიშები	9,941,936	1,466,250
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებაში	10,090,622	1,567,606

9. ძირითადი საშუალებები და საინვესტიციო ქონება

ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები	ავეჯი და აღჭურვილობა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
თვითღირებულება				
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს	53,286,525	70,090	60,769,020	114,125,635
შესყიდვები	-	469,224	65,195,723	65,664,947
შიდა ტრანსფერები	114,992,083	10,972,660	(125,964,743)	-
გადაფასება	14,514,819	-	-	14,514,819
საინვესტიციო ქონებაში გადატანა	(17,452,017)	-	-	(17,452,017)
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბერს	165,341,410	11,511,974	-	176,853,384
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	165,341,410	11,511,974	-	176,853,384
შესყიდვები	6,629,474	253,960	-	6,883,434
შიდა ტრანსფერები	1,637,257	(1,637,257)	-	-
გადაფასება	(32,401,233)	-	-	(32,401,233)
საინვესტიციო ქონებაში გადატანა	(16,781,768)	-	-	(16,781,768)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	124,425,140	10,128,677	-	134,553,817
ცვეთა				
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს	-	(23,344)	-	(23,344)
წლის ცვეთა	(958,267)	(751,510)	-	(1,709,777)

ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები	ავეჯი და აღჭურვილობა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბერს	(958,267)	(774,854)	-	(1,733,121)
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	(958,267)	(774,854)	-	(1,733,121)
წლის ცვლათა	(2,516,958)	(1,527,142)	-	(4,044,100)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	(3,475,225)	(2,301,996)	-	(5,777,221)
საბალანსო ღირებულება				
2016 წლის 1 იანვარს	53,286,525	46,746	60,769,020	114,102,291
2016 წლის 31 დეკემბერს	164,383,143	10,737,120	-	175,120,263
2017 წლის 31 დეკემბერს	120,949,915	7,826,681	-	128,776,596
საბალანსო ღირებულება, გადაფასების ეფექტის გარეშე				
2016 წლის 1 იანვარს	29,238,602	46,746	60,769,020	90,054,368
2016 წლის 31 დეკემბერს	114,810,654	10,737,120	-	125,547,774
2017 წლის 31 დეკემბერს	100,852,495	7,826,681	-	108,679,176

მიწა წარმოადგენს 8,900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, თბილისში, რუსთაველის გამზირზე № 29-ში.

პირველადი აღიარების შემდეგ მიწა, შენობები და დაუმთავრებელი მშენებლობის აღრიცხვა ხდება გადაფასების ღირებულებით. (იხილეთ შენიშვნა 17 (f) (i))

2017 წელს შესყიდული ძირითადი საშუალებების გარკვეული ნაწილის შესყიდვა მოხდა 2,897,966 ლარის გრძელვადიანი ავანსების საშუალებით. (2016: 8,180,754 ლარი)

ხელმძღვანელობამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომ სასტუმროს ნაწილი გაცემულიყო იჯარით, საოფისე ფართებად. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სასტუმროს ეს ნაწილი გადატანილია საინვესტიციო ქონებაში და მისი რეალური ღირებულება შეადგენს 16,781,768 ლარს.

(a) მიწის და სასტუმროს გადაფასება

მიწის, რომელზეც განთავსებულია სასტუმრო, და სასტუმროს რეალური ღირებულებები განსაზღვრა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც გააჩნია პროფესიონალი შემფასებლის აღიარებული კვალიფიკაცია და შესაბამისი გამოცდილება მსგავსი ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის ქონების შეფასებაში. რეალური ღირებულების კლასიფიკაცია სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში მოხდა მე-3 დონეში, რადგან შეფასებაში გამოყენებული იყო მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები.

ქვემოთ ნაჩვენებია შეფასების მეთოდები, მათ შორის მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები, რომლებიც გამოყენებულ იქნა მიწის და სასტუმროს რეალური ღირებულებების განსაზღვრისთვის:

ქონება	შეფასების მეთოდები
მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე № 29	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავსი ტიპის, მდებარეობის და ფიზიკური მდგომარეობის ნაკვეთების ღირებულებებზე დაყრდნობით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები განპირობებული იყო იმით, რომ ღირებულებები არსებითად განსხვავდებოდა ისეთი ფაქტორების გათვალისწინებით, როგორებიცაა ზომა, მდებარეობა და მოლაპარაკების შედეგად მიღებული ფასდამოშვები. აქედან გამომდინარე, შემფასებელმა გამოიყენა 0-20%-იანი კორექტირების ზღვარი, ფასების დაკვირვებისას.
სასტუმრო	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდით, რომელიც გულისხმობს მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოღინებისა და გადინების დისკონტირებას. აღნიშნული ნაკადები წარმოიშვება სასტუმროს საოპერაციო საქმიანობიდან და საიჯარო ფართებიდან მიღებული შემოსავლებიდან. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას გამოიყენება შემდგომი მნიშვნელოვანი დაშვებები: — ფულადი ნაკადების მოძრაობა გაწერილია სასტუმროს ფაქტობრივი შედეგებისა და 10 წლიანი ბიზნეს გეგმის გათვალისწინებით. აღნიშნული ბიზნეს გეგმა ეფუძნება დაშვებას, რომ EBITDA-ს შეფარდება შემოსავალთან იქნება დაახლოებით 36% დაგეგმილი პერიოდისთვის; — დისკონტის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება მომავალი 10 წლის ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების დადგენაში, განისაზღვრა 11.9%-ის ოდენობით. კაპიტალიზაციის განაკვეთი საბოლოო პერიოდისთვის განისაზღვრა 10%-ის ოდენობით.

სასტუმროს ღირებულებას ახასიათებს მაღალი მგრძნობელობა დისკონტის განაკვეთისა და კაპიტალიზაციის განაკვეთების მიმართ.

დისკონტის განაკვეთის 1%-იანი გაზრდა გამოიწვევს სასტუმროს ღირებულების შემცირებას 7,258,160 ლარის ოდენობით.

კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი შემცირება გამოიწვევს სასტუმროს ღირებულების შემცირებას 4,665,960 ლარის ოდენობით.

(b) საინვესტიციო ქონება

ლარი	2017	2016
ნაშთი 1 იანვარს	19,172,437	1,595,003
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული შემოსავალი	46,687,268	125,417
ძირითადი საშუალებების გადაფასება	16,781,768	17,452,017
ნაშთი 31 დეკემბერს	82,641,473	19,172,437

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს მესამე პირებისთვის იჯარით გაცემულ, ან გასაცემ ქონებას და 4,041 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, ქ. თბილისში, გორგასლის შესახვევში, № 5 და რომლის სამომავლო გამოყენებაც ამ ეტაპზე განსაზღვრული არ არის.

კომპანიას არ აქვს შეზღუდვა საინვესტიციო ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებით. აგრეთვე კომპანიას არ აქვს საინვესტიციო ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობა საინვესტიციო ქონების საკუთრებიდან.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საინვესტიციო ქონების ნაშთი წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით. რეალური ღირებულების კლასიფიკაცია მოხდა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში, რადგან შეფასებაში გამოყენებულ იქნა მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები

ქვემოთ ნაჩვენებია შეფასების მეთოდები, მათ შორის მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები, რომლებიც გამოყენებულ იქნა მიწის და იჯარით გაცემული ქონების რეალური ღირებულებების განსაზღვრისთვის:

ქონება	შეფასების მეთოდები
მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს გორგასლის შესახვევში, N5	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავსი ტიპის, მდებარეობის და ფიზიკური მდგომარეობის ნაკვეთების ღირებულებებზე დაყრდნობით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები განპირობებული იყო იმით, რომ ღირებულებები არსებითად განსხვავდებოდა ისეთი ფაქტორების გათვალისწინებით, როგორებიცაა ზომა, მდებარეობა და მოლაპარაკების შედეგად მიღებული ფასდათმობები. აქედან გამომდინარე, შემფასებელმა გამოიყენა 0-20%-იანი კორექტირების ზღვარი, ფასების დაკვირვებისას.
საიჯარო ფართი, რომელიც მდებარეობს რუსთაველის გამზ. N29	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდით, რომელიც გულისხმობს მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებისა და გადინების დისკონტირებას. აღნიშნული ნაკადები წარმოიშვება სასტუმროს საოპერაციო საქმიანობიდან და საიჯარო ფართებიდან მიღებული შემოსავლებიდან. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას გამოიყენება შემდგომი მნიშვნელოვანი დაშვებები: — ფულადი ნაკადების დაგეგმილი მოძრაობა ეფუძნება მსგავსი ფიზიკური მდგომარეობის, მდებარეობისა და შენობების საშუალო საიჯარო ფასებს ერთეულ კვ.მ.-ზე გაანგარიშებით. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემები განპირობებული იყო იმით, რომ ღირებულებები არსებითად განსხვავდებოდა ისეთი ფაქტორების გათვალისწინებით, როგორებიცაა ზომა, მდებარეობა და მოლაპარაკების შედეგად მიღებული ფასდათმობები. ამიტომ, შემფასებელმა გამოიყენა 0-35%-იანი კორექტირების ზღვარი, ფასების დაკვირვებისას, ისევე როგორც ფაქტობრივი იჯარის ხელშეკრულებები და 10 წლიანი ბიზნეს გეგმა, რომლის მიხედვითაც მოიაზრება საერთო საიჯარო ფართის 83%-იანი ათვისება 2018 წლისთვის და ეტაპობრივი ზრდა 95%-მდე 2020 წლისთვის. ასევე, გეგმის მიხედვით გათვალისწინებული არ არის ერთეულ კვ.მ.-ზე გაანგარიშებით საიჯარო შემოსავლების მნიშვნელოვანი ზრდა; და — დისკონტის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება მომავალი 10 წლის ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების დადგენაში, განისაზღვრა 11.9%-ის ოდენობით. კაპიტალიზაციის განაკვეთი საბოლოო პერიოდისთვის განისაზღვრა 10%-ის ოდენობით.

საინვესტიციო ქონების ღირებულებას ახასიათებს მაღალი მგრძნობელობა დისკონტის განაკვეთის და კაპიტალიზაციის განაკვეთების მიმართ.

დისკონტის განაკვეთის 1%-იანი გაზრდა გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების ღირებულების შემცირებას 4,665,960 ლარის ოდენობით.

კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი შემცირება გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების ღირებულების შემცირებას 3,888,300 ლარის ოდენობით.

კვადრატული მეტრის იჯარის ფასის 10%-იანი შემცირება გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების ღირებულების შემცირებას 5,962,060 ლარის ოდენობით.

10. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის დაფუძნების დოკუმენტებში განსაზღვრულ კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას.

(b) დივიდენდები

კომპანიის მფლობელები უფლებამოსილნი არიან მიიღონ სარგებელი კომპანიის მიერ დივიდენდის გამოცხადებისა და განაწილების შემთხვევაში. მფლობელობის წილების პროპორციის შესაბამისად, მფლობელებს აქვთ შესაბამისი რაოდენობის ხმის უფლება კომპანიის გენერალური შეხვედრების დროს.

11. სესხები

წინამდებარე შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტის მატარებელი სესხებისა სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც განისაზღვრება ამორტიზირებული ღირებულებით. კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე დამოკიდებულების შესახებ მეტი ინფორმაციის მისაღებად იხილეთ მე-13 შენიშვნა.

ლარი	2017 წელი	2016 წელი
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარისგან	-	164,370,771
	-	164,370,771
მიმდინარე ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარისგან	238,362,504	62,595,639
სულ სესხები და ვალდებულებები	238,362,504	62,595,639

(a) სესხის პირობები და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების ვადები და პირობები იყო შემდეგი:

ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი, 2017 წელი		31 დეკემბერი, 2016 წელი	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველყოფილი სესხი დაკავშირებული მხარისგან	აშშ დოლარი	6.5%	2031	238,362,504	238,362,504	-	-
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარისგან	აშშ დოლარი	15%	2021	-	-	126,622,037	126,622,037
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარისგან	აშშ დოლარი	10%	2021	-	-	78,841,427	78,841,427
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარისგან	აშშ დოლარი	5%	2016	-	-	21,502,946	21,502,946
სულ პროცენტიანი ვალდებულებები				238,362,504	238,362,504	226,966,410	226,966,410

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხები და ვალდებულებები მიღებულია საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციისგან, Dhabi Contracting LLC. 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხები და ვალდებულებები მიღებულია საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციებისგან, Dhabi Contracting LLC და Dhabi One Investments Service LLC.

2011 წლის 1 ივნისს, Dhabi Group Georgia LLC და Dhabi Contracting LLC გახდნენ საკრედიტო ხელშეკრულების მხარეები, რომლის თანახმად, კომპანიას გადაეცა საკრედიტო ხაზი 50,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით, სასტუმროს მშენებლობის მიზნებისთვის. კრედიტის საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრა 15%-ის ოდენობით.

2016 წლის განმავლობაში, ზემოაღნიშნული მხარეები შეთანხმდნენ გაეზარდათ საკრედიტო ხაზი 135,000,000 აშშ დოლარამდე. 2016 წლის განმავლობაში საკრედიტო ხაზის ფარგლებში ათვისებული თანხების საპროცენტო განაკვეთი 10% განისაზღვრა.

2016 წლის 20 დეკემბერს Dhabi One Investment Service LLC-სა Dhabi Group Georgia LLC-ს შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის თანახმადაც Dhabi One Investment Service LLC-მა Dhabi Contracting LLC-ს გადასცა საკრედიტო ხელშეკრულებით წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება. ამ გარიგების შედეგად თავდაპირველი საკრედიტო ხელშეკრულების პირობების ცვლილება არ მომხდარა.

2017 წლის 11 იანვარს კომპანიამ გააფორმა ახალი საკრედიტო ხელშეკრულება Dhabi Contracting LLC-სთან, რის შედეგადაც მოხდა 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით Dhabi Contracting LLC-სგან და Dhabi One Investment Service LLC-გან მიღებული ყველა სესხის გაერთიანება ერთ ვალდებულებად („ახალი სესხი“) Dhabi Contracting LLC-ს მიმართ. „ახალი სესხის“ საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 6.5%-ს და იგი უზრუნველყოფილია კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწითა და ნაგებობებით, რომლებიც მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე № 29 და მათი სამართლიანი ღირებულება შეადგენს 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 201,673,160 ლარს.

(b) დეფოლტი

კომპანიას საკრედიტო ხელშეკრულება აქვს მხოლოდ Dhabi Contracting LLC-სთან. სესხის საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 238,362,504 ლარს.

ხელშეკრულების პირობების თანახმად, 2017 წლის 31 მარტიდან სესხის დაფარვა უნდა მომხდარიყო ყოველ ოთხ თვეში ერთხელ 3,000,000 აშშ დოლარის ოდენობის ტრანშების გადახდით. 2017 წლის განმავლობაში, კომპანიას არც ერთი გადახდა არ განუხორციელებია. სესხის ხელშეკრულება ითვალისწინებს კოვენანტს, რომლის თანახმადაც ვალდებულების დაფარვის გრაფიკის დარღვევის შემთხვევაში წარმოიშვება დეფოლტი. კომპანიამ დაარღვია გადახდის გრაფიკი და დარღვევისგან გათავისუფლების წერილი Dhabi Contracting LLC-სგან არ მიუღია. დარღვევის შემთხვევაში Dhabi Contracting LLC-ს აქვს უფლება მოითხოვოს სესხის სრული თანხის დაფარვა. ამის გამო, სესხის კლასიფიკაცია მოხდა მიმდინარე ვალდებულებად.

2018 წლის განმავლობაში კომპანია გახდა ახალი საკრედიტო ხელშეკრულების მხარე, რის შედეგადაც მოხდა გადახდის პირობების გადახედვა. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის, კომპანია ასრულებს ახალი საკრედიტო ხელშეკრულების პირობებს და დეფოლტის შემთხვევა არ დამდგარა.

(c) ფინანსური საქმიანობებიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებში ვალდებულებების მოძრაობების შეჯერება

ლარი	სესხები
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	226,966,410
სესხის აღება	1,419,301
მთლიანი მოძრაობა ფინანსური საქმიანობიდან	1,419,301
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით	(4,257,222)
წარმოქმნილი ეფექტი	
2017 წლის განმავლობაში საფინანსო ხარჯებში	14,234,015
აღიარებული საპროცენტო ხარჯი	
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	238,362,504

12. კაპიტალის მართვა

„კომპანიას“ არ გააჩნია კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი მოცულობა, რათა მიაღწიოს არსებულ საოპერაციო და სტრატეგიულ მიზნებს და შეინარჩუნოს ნდობა ბაზრის მონაწილეების მხრიდან.

ამის მისაღწევად, „კომპანია“ აწარმოებს ფულადი ნაკადების ოპტიმალურ მართვას და გრძელვადიან საინვესტიციო გეგმებს, რომლებიც დაფინანსებულია კომპანიის მფლობელების მიერ, კაპიტალში შენატანების, ან სასესხო ვალდებულებების გზით.

კომპანია არ აქვს გარედან დაწესებული კაპიტალის მოთხოვნები.

13. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების არსებული საბალანსო ღირებულება მიახლოებულია მათ სამართლიანი ღირებულებასთან.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო „კომპანია“ შემდეგ რისკებს გასწევს:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი.

(i) რისკების მართვის სტრუქტურა

ზოგადად, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვის პოლიტიკის შექმნაზე, მის გადახედვაზე და დამფუძნებლებისთვის რეგულარული ანგარიშების წარდგენაზე.

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკები განსაზღვრულია იმგვარად, რომ მოხდეს მის წინაშე არსებული რისკების დროული იდენტიფიცირება და ანალიზი, ისევე როგორც შესაბამისობა შესაბამისი რისკების მაქსიმალურ დასაშვებ საზღვრებთან. რისკების მართვის პოლიტიკების გადახედვა ხდება რეგულარულად, ბაზრის პირობებისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების გათვალისწინებით. კომპანიის მიზანია, რომ შექმნას ისეთი კონსტრუქციული და დისციპლინიზებული კონტროლის გარემო, სადაც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება მისი ფუნქცია-მოვალეობები. ამისთვის გამოიყენება სასწავლო და სხვა ტიპის ტრენინგები და მმართველობითი სტანდარტები.

მფლობელები ზედამხედველობას უწევენ, თუ რამდენად ხდება ხელმძღვანელობის მიერ რისკების მართვის პოლიტიკების კონტროლი, ზედამხედველობა და რას აკეთებს კომპანია იმისთვის, რომ დაარეგულიროს მის წინაშე არსებული რისკები.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის მომხმარებელი ან კონტრაჰენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელმძღვანელო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი უპირატესად წარმოიშვება კომპანიის ფულადი სახსრებიდან და მათი ექვივალენტებიდან. კომპანიას აქვს საბანკო ანგარიშები სს „ტერაბანკში“, რომელიც წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეს და საქართველოში უმსხვილესი 10 ბანკის სიაში შედის. კომპანიას არ აქვს მოლოდინი რომ კონტრაგენტი ვერ შეასრულებს თავის ნაკისრ მოვალეობებს და შესაბამისად, კომპანიას არ აქვს არსებითი დამოკიდებულება საკრედიტო რისკის მიმართ, რომელიც წარმოიშვება ფულადი სახსრებიდან და მათი ექვივალენტებიდან.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის გადინება. არასაჭირო დანაკარგების ან კომპანიის

რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების თავიდან ასაცილებლად, კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში.

კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მისი საინვესტიციო საქმიანობის დაფინანსება ხდებოდეს სასესხო ვალდებულებების ზრდით, ან კაპიტალის შენატანებით, მანამდე სანამ კომპანია დაასრულებს სასტუმროს მშენებლობას და მოახდენს მისი შემოსავლების სტაბილიზაციას. კომპანია ასევე უზრუნველყოფს რომ მას ჰქონდეს სათანადო ოდენობით ფულადი სახსრები, ყოველდღიური ოპერაციებიდან წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დასაკმაყოფილებლად ან რაიმე ფორს მაჟორული შემთხვევების წარმოშობის შემთხვევაში; ეს გამოიწვევს ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში პროგნოზირება შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები.

ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედება

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადები, მოსალოდნელი საპროცენტო გადასახდელების ჩათვლით და ურთიერთ ჩათვლის შეთანხმებების გამოკლებით. მოსალოდნელი არ არის, რომ ფულადი ნაკადები, რომლებიც ქვემოთ ანალიზშია წარმოდგენილი, შესაძლოა მნიშვნელოვნად აღრე, ან მნიშვნელოვნად განსხვავებული ოდენობით წარმოიშვას.

31 დეკემბერი, 2017 წელი

ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-12 თვემდე	1-2 წელიწადი	2-6 წელიწადი
სესხები	238,362,504	238,362,504	238,362,504	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,075,581	6,075,581	6,075,581	-	-
	244,438,085	244,438,085	244,438,085	-	-

31 დეკემბერი, 2016 წელი

ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-12 თვემდე	1-2 წელიწადი	2-6 წელიწადი
სესხები	226,966,410	294,079,031	86,763,251	59,884,816	147,430,964
გრძელვადიან აქტივებთან დაკავშირებული ვალდებულებები	5,322,129	5,322,129	5,322,129	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,461,641	4,461,641	4,461,641	-	-
	236,750,180	303,862,801	96,547,021	59,884,816	147,430,964

„კომპანიის“ ყველა დარჩენილი ფინანსური ვალდებულება, სესხების და კრედიტების გარდა, ხელშეკრულების თანახმად უნდა დაიფაროს საანგარიშგებო თარიღიდან, 2017 წლის 31 დეკემბრიდან და 2016 წლის 31 დეკემბრიდან, 6 თვის განმავლობაში. მენეჯმენტი განსაზღვრავს, რომ ფულადი სახსრების გადინების პერიოდი არ აღემატება ერთ წელიწადს.

მომხდარი დეფოლტის გამო, (შენიშვნა 11 (ბ)), 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოხდა 238,162,157 ლარის ოდენობით სესხების და კრედიტების სრული ნაშთის რეკლასიფიკაცია მიმდინარე ვალდებულებებში. თუმცა, კომპანიას არ აქვს მოლოდინი რომ კონტრაგენტი მოითხოვს სესხის დაფარვას დეფოლტის არსებობის გამო. დამატებითი

ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ შენიშვნა 11 (b).

კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელმა მხარემ დაადასტურა და წარმოადგინა თავისი სურვილი უახლოესი მომავლის განმავლობაში ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერისა, რომელიც საჭიროა, რათა კომპანიამ შეძლოს თავისი საოპერაციო საქმიანობის გაგრძელება. 2018 წლის განმავლობაში კომპანია გახდა ახალი სასესხო ხელშეკრულების მხარე, რის შედეგადაც მოხდა გადახდის პირობების გადახედვა.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია ინარჩუნებს საკრედიტო ხაზს 135,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციის Dhabi Contracting LLC-სთან და აქვს საშუალება დამატებით მოახდინოს დაახლოებით 35,000,000 აშშ დოლარის ათვისება.

(iv) **საბაზრო რისკი**

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლითი კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ღირებულების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების საფუძველზე, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს სესხებზე და ვალდებულებებზე, ფულად სახსრებზე და მათ ეკვივალენტებზე, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე და სხვა ვალდებულებებზე, რომლებიც დენომინირებულია არაფუნქციონალურ ვალუტაში. ვალუტა, რომელშიც უმეტესად არის დენომინირებული ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკის

კომპანიის გავლენა სავალუტო რისკის მიმართ არის შემდეგი:

ლარი	2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აშშ დოლარში დენომინირებული	2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აშშ დოლარში დენომინირებული
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	8,213,220	612,731
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,628,200	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(3,106,931)	(7,798,569)
სესხები	(238,362,504)	(226,966,410)
წმინდა პოზიცია	(231,628,015)	(234,152,248)

პერიოდის განმავლობაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი სავალუტო კურსებია:

ლარი	საშუალო კურსი		კურსი ანგარიშგების თარიღისთვის	
	2017	2016	2017	2016
აშშ დოლარი 1	2.5086	2.3667	2.5922	2.6468

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის შესაძლო გამყარება, (როგორც ქვემოთ არის აღწერილი) აშშ დოლარის მიმართ 2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოიწვევდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების, მოგება-ზარალის (როგორც მოგების გადასახადის გამოქვითვამდე, ასევე მისი გამოქვითვის შემდეგ) ცვლილებას ქვემოთ მოცემული თანხების შესაბამისად. ანალიზი გულისხმობს, რომ ყველა სხვა ცვლადი, განსაკუთრებით, საპროცენტო განაკვეთი, დარჩება უცვლელი.

ლარი

მოგება ან (ზარალი)

2017

აშშ დოლარი (10% გამყარება)

23,162,801

2016

აშშ დოლარი (10% გამყარება)

23,415,225

ლარის გაუფასურება აშშ დოლარის მიმართ 2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, იქონიებდა ზუსტად იგივე, თუმცა საპირისპირო გავლენას, თუ მხედველობაში მივიღებთ იმ ფაქტს, რომ სხვა ცვლადები პერიოდის განმავლობაში უცვლელია.

(v) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთებზე ძირითადად გავლენას ახდენს სესხებსა და ვალდებულებებზე, მათი საბაზრო ღირებულების (ფიქსირებულ განაკვეთიანი ვალდებულება) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლად განაკვეთიანი ვალდებულება) ცვლილების სახით. მენეჯმენტს არ აქვს განსაზღვრული ფორმალური პოლიტიკა იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორი იქნება ფიქსირებული ან ცვლადი განაკვეთების ზეგავლენა კომპანიაზე. თუმცა, ახალი სესხების ან ვალდებულებების აღებისას, მენეჯმენტი იყენებს თავის მსჯელობას, იმისათვის, რომ გადაწყვიტოს რომელი განაკვეთი - ფიქსირებული თუ ცვლადი იქნება უფრო ხელსაყრელი კომპანიისთვის პერიოდის განმავლობაში ვალდებულებების დაფარვამდე.

ანგარიშგების თარიღისთვის „კომპანიას“ არ აქვს არსებითი დამოკიდებულება საპროცენტო განაკვეთის რისკის მიმართ სესხების და ვალდებულებების გამოყენებისგან, ვინაიდან სესხები და ვალდებულებები ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მატარებელია. კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მატარებელ ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალში აღიარების მეშვეობით ან როგორც გასაყიდად არსებულს. შესაბამისად, საანგარიშგებო თარიღისთვის საპროცენტო განაკვეთების ცვლილება გავლენას არ იქონიებს არც მოგება-ზარალზე და არც კაპიტალზე.

14. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობით საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ბუნდოვანი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისგან განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო უწყების მხრიდან არ ხდება დამატებითი გადასახადის, საურავის ან ჯარიმის დარიცხვა, თუ იმ წლის შემდეგ რომელშიც ადგილი ჰქონდა დარღვევას სამი წელი იქნება გასული.

ამგვარმა ვითარებამ შესაძლოა წარმოქმნას საგადასახადო რისკები, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით მაღალია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მან სათანადოდ უზრუნველყო საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი უწყებების ინტერპრეტაციები შესაძლოა განსხვავდებოდეს კომპანიისეული ინტერპრეტაციისგან და იმ შემთხვევაში, თუ უწყებები წარმატებით შეძლებენ მათი ინტერპრეტაციის ამოქმედებას, მათ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიონ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

2014 წლის განმავლობაში საქართველოს საგადასახადო სამსახურმა წამოიწყო კომპანიის საგადასახადო ინსპექცია, რის შედეგადაც მან მიიღო გადაწყვეტილება, რომ 2008 წელს კომპანიის აქტივების გადაცემასთან დაკავშირებით, არსებობს დაურიცხავი დღგ-ს ვალდებულება 943,200 ლარის ოდენობით. 2015 წლის 31 დეკემბერს, სრული ჯარიმა შეადგენდა 1,076,828 ლარს.

საქართველოს საგადასახადო სამსახურმა ასევე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ კომპანიას უნდა გადაეხადა დამატებითი მოგების გადასახადი ზემოთ აღნიშნულ ტრანზაქციებთან დაკავშირებით, რაც დარიცხულ ჯარიმასთან ერთად შეადგენს 1,735,174 ლარს.

კომპანიამ, 2015 წლის 26 იანვარს გაასაჩივრა საგადასახადო სამსახურის მიერ გამოტანილი დასკვნა, თუმცა 2015 წლის 17 აპრილს აღნიშნული საჩივარი არ დაკმაყოფილა.

2015 წლის 2 ივნისს კომპანიამ შეიტანა სააპელაციო განაცხადი უმაღლეს ინსტანციაში, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროში. თუმცა, კომპანიის საჩივრის დაკმაყოფილება არ მოხდა და მან განაგრძო დავა თბილისის საქალაქო სასამართლოში.

2017 წლის 13 იანვარს, კომპანიის, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს და საქართველოს შემოსავლების სამსახურს შორის გაფორმდა მორიგების აქტი, რომლის თანახმადაც „კომპანიას“ დაეკისრა ვალდებულება გადაეხადა 714,120 ლარი, რომელიც მან გადაიხადა (იხილეთ მე-7 შენიშვნა).

(b) სასამართლო დავა

საქმიანობის ნორმალური მიმდინარეობის პროცესში, კომპანია წარმოადგენს სამართლებრივი სარჩელებისა და პრეტენზიების საგანს. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მაქსიმალურ ვალდებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, რომელიც შესაძლოა წარმოიშვას ამგვარი სარჩელებიდან ან პრეტენზიებიდან, არ ექნება არსებითი არახელსაყრელი ეფექტი ფინანსურ მდგომარეობაზე ან კომპანიის მომავალ ოპერაციებზე.

15. დაკავშირებული მხარეები

(a) შშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2017 და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა ფიზიკური პირი, HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan.

(b) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

(i) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვანმა ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც თანამშრომელთა სარგებლის ხარჯებშია შესული:

ლარი	2017 წელი	2016 წელი
ხელფასები და ბონუსები	241,499	56,312

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

საპროცენტო ხარჯი, რომელიც წარმოდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ასახავს მაკონტროლებელი მხარისგან მიღებულ სესხზე დარიცხულ საპროცენტო ხარჯს. იხილეთ მე-11 შენიშვნა აღნიშნული სასესიო ვალდებულებების პირობებისა და დაფარვის ვადებისათვის.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მოიცავს ვალდებულებას მაკონტროლებელი მხარის Dhabi Construction LLC-ს მიმართ. აღნიშნული შეადგენს 3,106,931 ლარს (2016: 2,777,750) და უკავშირდება მიღებულ სერვისებს სასტუმროს გრანდიოზულ გახსნასთან დაკავშირებით.

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს ბალანსს, რომელიც განთავსებულია საერთო კონტროლის ქვეშ არსებულ ფინანსურ ორგანიზაციაში, სს „ტერაბანკში“. აღნიშნული შეადგენს 9,941,936 ლარს (2016: 1,466,250).

16. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონებისა, რომელთა აღრიცხვაც ხდება გადაფასებული ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის.

17. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

(a) შემოსავალი

(i) სასტუმროს ნომრებიდან და საკონფერენციო დარბაზების იჯარიდან მიღებული შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალის აღრიცხვა სასტუმროს ნომრებიდან ხდება მიღებული ან/და მისაღები საფასურის სამართლიანი ღირებულებით, რომელსაც გამოაკლდება სავაჭრო და სხვა

ფასდაკლებები. შემოსავლის აღიარება ხდება იმ სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში, რომელშიც განხორციელდა სერვისების მიწოდება და როდესაც მოსალოდნელი გახდა, რომ საფასურის მიღება და მასთან დაკავშირებული ხარჯების საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია.

შემოსავალი სასტუმროს ნომრებიდან აღიარდება მას შემდეგ, რაც ხდება ოთახის ათვისება. აღნიშნული ეფუძნება, თუ რამდენ ღამეს დარჩება ვიზიტორი. საკონფერენციო დარბაზებიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მას შემდეგ, რაც მომხმარებელი იღებს მომსახურებას.

(ii) საკვების და სასმელის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი

საკვების და სასმელის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლის აღრიცხვა ხდება მიღებული ან/და მისაღები საფასურის სამართლიანი ღირებულებით, რომელსაც გამოაკლდება ფასდაკლებები. საკვების და სასმელის რეალიზაციის დროს, რისკების გადაცემა ხდება კლიენტის მიერ პროდუქტის მიღების დროს.

(iii) სხვა სერვისები

გაწეული სერვისებიდან მიღებული შემოსავლის აღრიცხვა ხდება მოგებაში ან ზარალში იმ სააღრიცხვო პერიოდში, როდესაც მოხდა სერვისების გაწევა, შესაბამისი მიღებული ან მისაღები საფასურის სამართლიანი ღირებულებით, სავაჭრო და სხვა და ფასდაკლებების გამოკლებით.

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავლები და ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

- საპროცენტო შემოსავალს ფინანსურ აქტივებზე, რომლებიც აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით;
- საპროცენტო ხარჯებს ფინანსურ ვალდებულებებზე, რომლებიც აღიარდება ამორტიზირებული ღირებულებით; და
- ფინანსურ აქტივებზე და ვალდებულებებზე უცხოური ვალუტის გადაფასებიდან მიღებულ მოგებას ან ზარალს.

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით მიღებული სარგებელი ან ზარალი წარმოდგენილია ნეტო საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, რაც დამოკიდებულია იმ ფაქტზე, თუ სად არის წარმოდგენილი უცხოური ვალუტის მოძრაობა - წმინდა მოგების, თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(c) უცხოური ვალუტა

(i) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ტრანზაქციები კონვერტირდება კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტაში ტრანზაქციების მოხდენის დღეს დადგენილი ვალუტის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით.

ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ვალუტის გაცვლითი კურსის მიხედვით ფუნქციონალურ ვალუტაში. ფულად ერთეულებზე უცხოური ვალუტის მოგება ან ზარალი წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისისთვის ფუნქციონალურ ვალუტაში წარმოდგენილ ამორტიზირებულ ღირებულებას, რომელიც დაკორექტირებულია

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით და პერიოდის განმავლობაში განხორციელებული გადახდებით და პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილ ამორტიზირებულ ღირებულებას შორის, გადაანგარიშებულს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო დღის შესაბამისი სავალუტო ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში წარმოდგენილი არაფულადი ერთეულები, რომლებიც აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, კონვერტირდება ტრანზაქციის დღისთვის არსებული ვალუტის ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

ვალუტის კონვერტირებით გამოწვეული საკურსო სხვაობა აისახება პერიოდის მოგებაში ან ზარალში.

(d) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადებს. მიმდინარე და გადავადებული გადასახადები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ის უკავშირდება საწარმოების გაერთიანებებს, პირდაპირ კაპიტალში ან სხვა სრულ შემოსავალში პირდაპირ აღიარებულ ერთეულებს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების ან ზარალის საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება ან აქტივი, იმ საგადასახადო განაკვეთების გამოყენებით, რომელებიც ძალაშია და არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის და ითვალისწინებს კორექტირებებს წინა წლების საგადასახადო ვალდებულებებთან მიმართებაში. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება ასევე მოიცავს დივიდენდებიდან წარმოშობილ ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონ-პროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი განაწილების თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წლიდან და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორიც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2019 წლის 1 იანვრიდან.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, რომელიც გადაინაცვლებს მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას (DE), როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. ამას გარდა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა მოგების განაწილებად, მაგალითად, არა „გაშლილი ხელის“ პრინციპით არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის. ამასთან, დაბეგვრის ობიექტი მოიცავს ხარჯებს და სხვა გადახდებს, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, როგორებიცაა უსასყიდლო მიწოდება და ზღვარს გადაცდენილი წარმომადგენლობითი ხარჯები.

კორპორატიული მოგების გადასახადის ხარჯად აღიარება ხდება იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდება დივიდენდის განაწილების გამოცხადება და არა იმ პერიოდში, რომელშიც

ფაქტობრივად გადაიხდება დივიდენდი, ან იმ პერიოდში, რომელშიც უნდა მოხდეს დივიდენდების გადახდა.

(e) მარაგები

მარაგები ფასდება მის ღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით და ითვალისწინებს მარაგების შემენასთან, წარმოებასა და კონვერსიასთან, აგრეთვე მათ არსებულ ადგილზე და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი ბიზნესის ოპერირების პირობებში არსებულ გასაყიდ ფასს გამოკლებული პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისთვის საჭირო დანახარჯები

(f) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებები თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის შეძენას. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის ღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯების ღირებულებისაგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ძირითადი საშუალებები, კონკრეტულად, მიწა, შენობები და დაუმთავრებელი მშენებლობა, რომელთა სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია, აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით, რომელიც წარმოადგენს გადაფასების თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული შემდგომი ცვეთის და გაუფასურების ხარჯები.

კომპანია სათანადო სიხშირით ახდენს ძირითადი საშუალებების გადაფასებას, რაც უზრუნველყოფს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდება სამართლიანი ღირებულებისგან ანგარიშგების თარიღისთვის.

როდესაც ძირითადი საშუალების ცალკეულ მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასიცოცხლო ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე (მთავარი კომპონენტები), როგორც აღნიშნული აქტივის შემადგენელი კომპონენტები.

ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების წმინდა საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები.

გადაფასებით მიღებული სარგებელის აღიარება ხდება სხვა სრულ შემოსავალში, „გადაფასების რეზერვის“ ქვეშ. სარგებელის აღიარება მოგებაში ან ზარალში ხდება მხოლოდ იმ ოდენობით რომელიც დარჩება იმავე აქტივზე წინა პერიოდის მოგებაში ან ზარალში აღიარებული გადაფასებით მიღებული ღირებულების კლების ეფექტის გათვალისწინების შემდეგ.

ძირითად საშუალებებზე გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი ღირებულების შემცირების აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში. თუმცა, ღირებულების შემცირების აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში ხდება მხოლოდ კაპიტალში აღრიცხული გადაფასების რეზერვის საკრედიტო ნაშთის ოდენობის შემცირების შემდეგ.

როდესაც „კომპანია“ ახორციელებს ძირითადი საშუალების გადატანას საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში, ხდება ქონების სამართლიანი ღირებულების ხელახალი შეფასება. ამ შეფასებიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში, იმ ოდენობით რომელიც გაქვითავს იმავე აქტივზე წინა პერიოდებში არსებულ გაუფასურების ზარალს, ხოლო ზედმეტობის აღიარება ხდება სხვა სრულ შემოსავალსა და გადაფასების რეზერვში. ხელახალი შეფასების შედეგად წარმოიქმნება ზარალი აღირიცხება მოგებისა ან ზარალის ანგარიშგებაში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯების კაპიტალიზაცია აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე ხდება იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული ხარჯები უზრუნველყოფს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოდინებას კომპანიაში.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევის თანავე აისახება მოგება-ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მუშა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო კომპანიის შიდა ძალებით შექმნილი აქტივი - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან.

ცვეთა ანგარიშდება აქტივის ღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი ნარჩენი სალიკვიდაციო ღირებულება.

ძირითად საშუალებებს ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდით, აქტივებისთვის შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადის გათვალისწინებით და აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების მოსალოდნელი საშუალო მომსახურების ვადა მიმდინარე და შესადარის პერიოდში, შემდეგია:

- შენობები 50 წელი;
- ავეჯი და აღჭურვილობა 3-12 წელი.

ცვეთის მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადებისა და ნარჩენი ღირებულებების გადახედვა ხორციელდება ყოველწლიურად და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(iv) სესხის ღირებულება

განსაკუთრებული აქტივის შემენასთან, აშენებასთან და წარმოებასთან პირდაპირ დაკავშირებული სესხის ღირებულების კაპიტალიზაცია ხდება შესაბამის აქტივში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც განსაკუთრებული აქტივის აღრიცხვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით.

(g) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება ან კაპიტალის გაზრდა, ან ორივე, თუმცა არა საქმიანობის ჩვეულებრივ პროცესში განხორციელებული გაყიდვა, წარმოებაში ან საქონლის ან მომსახურების მიწოდებაში გამოყენება ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნებით. საინვესტიციო ქონება შეიცავს მშენებარე აქტივებს, რომლებიც შეტანილი იქნება საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში მშენებლობის დასრულების შემდეგ.

საინვესტიციო ქონების თავდაპირველი შეფასება ხდება თვითღირებულებით, ყველა დაკავშირებული ტრანზაქციის ხარჯის დამატებით. ამასთან, თვითღირებულება შეიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან. საკუთარი ძალებით შექმნილი საინვესტიციო ქონების ღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯების ღირებულებისაგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, ისევე როგორც კაპიტალიზირებულ სასესხო ხარჯებს.

თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, საინვესტიციო ქონების შეფასება ხდება სამართლიანი ღირებულებით, რომლის განსაზღვრა ხდება გარკვეული პერიოდულობით რეგისტრირებული დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით და ასევე უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული უახლესი გარიგებების გათვალისწინებით. საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში.

(h) ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია არა-წარმოებული ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას ახდენს სესხებისა და მოთხოვნების კატეგორიაში და ფულადი ნაკადებისა და მათი ექვივალენტების კატეგორიაში.

კომპანია არა-წარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებს აღრიცხავს სხვა ფინანსური ვალდებულებების კატეგორიაში.

(i) არა-წარმოებული ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები - აღიარება და აღიარების შეწყვეტა

კომპანია სესხებს და მოთხოვნებს თავდაპირველად აღიარებს მათი წარმოშობის თარიღში. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი თავდაპირველად აღიარდება ვაჭრობის თარიღში, როდესაც კომპანია ხდება სახელშეკრულებო ინსტრუმენტის ხელშეკრულების მხარე.

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ხელშეკრულების უფლებები აქტივისგან წარმოქმნილ ფულად ნაკადებზე იწურება, ან ის გადასცემს ფინანსურ აქტივზე სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას, რომლის დროსაც ხდება ფინანსური აქტივის ფლობის არსებითად ყველა რისკის და სარგებლის გადაცემა. გადაცემული ფინანსური აქტივიდან წარმოქმნილი ნებისმიერი სარგებელი, რომელიც შექმნილია ან რომელსაც ფლობს კომპანია, აღიარდება როგორც ცალკეული აქტივი ან ვალდებულება.

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები გაიქვითება, ხოლო წარმოდგენილი წმინდა თანხები აღიარდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას ექნება სამართლებრივი უფლება გაქვითოს თანხები და ექნება სურვილი მოახდინოს ანგარიშსწორება წმინდა საფუძველზე ან ერთდროულად მოახდინოს აქტივების რეალიზაცია და დაფაროს ვალდებულება. კომპანიას აქვს იურიდიული უფლება, გაქვითოს აღნიშნული აქტივები და ვალდებულებები, თუ უფლება არ არის პირობითი, ანუ დამოკიდებული მომავალ მოვლენებზე და აღნიშნული უფლება დარჩება ძალაში ნორმალური საქმიანობის პირობებშიც და ისეთ უკიდურეს შემთხვევებშიც კი, როგორებიცაა კომპანიის გაკოტრება, გადახდისუნარიანობის დაკარგვა და მეორე მხარის გაკოტრება.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წარმოადგენს საბანკო ანგარიშებს.

(ii) არა-წარმოებული ფინანსური ვალდებულებები - შეფასება

კომპანია არა-წარმოებული ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციას ახდენს სხვა ფინანსური ვალდებულებების კატეგორიაში. მსგავსი ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება, როგორც სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული მასთან პირდაპირ დაკავშირებული ნებისმიერი ტრანზაქციის დანახარჯები. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, აღნიშნული ფინანსური ვალდებულებების შეფასება ხდება ამორტიზირებადი ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს და ვალდებულებებს და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

(iii) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი ასახულია მთლიან კაპიტალში.

(i) გაუფასურება

(i) არა-წარმოებული ფინანსური აქტივები

ყოველი ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის ფინანსური აქტივების გაანალიზება ხდება იმის გათვალისწინებით, არსებობს თუ არა გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება. ფინანსური აქტივი გაუფასურებულად ითვლება, თუ ობიექტური მტკიცებულება მიუთითებს, რომ აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდგომ ადგილი ჰქონდა ისეთ მოვლენებს, რომლებმაც უარყოფითი გავლენა იქონიეს აქტივისგან მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე, რომელთა საიმედოდ შეფასებაც შესაძლებელია.

ფინანსური აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულებები შესაძლოა მოიცავდეს:

- მოვალის მხრიდან ვადაგადაცელებას ან ვალის დაფარვაზე საერთოდ უარის თქმას;
- კომპანიის მხრიდან ვადადამდგარი მოთხოვნების იძულებით რესტრუქტურირებას;
- ინდიკატორებს, რომ დებიტორი შესაძლოა გაკოტრდეს;
- ჯგუფში შემავალი მსესხებლების გადახდის მაჩვენებელში უარყოფით ცვლილებებს;
- გადაუხდელობასთან დაკავშირებულ ეკონომიკურ პირობებს; ან
- დაკვირვებად მონაცემებს, რომლებიც მიუთითებენ იმაზე, რომ მოსალოდნელია ფინანსური აქტივების ჯგუფისგან ფულადი ნაკადების გეგმაზომიერი შემცირება.

კომპანია ამ აქტივებთან დაკავშირებულ გაუფასურების მტკიცებულებას განიხილავს როგორც ინდივიდუალური აქტივის, ასევე - აქტივების ერთობლიობის დონეზე. ყოველი ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი აქტივი ინდივიდუალურად ფასდება გაუფასურებაზე. ინდივიდუალური აქტივები, რომლებიც არ ჩაითვლება გაუფასურებულად, შემდგომში შეფასდება ერთობლივად ნებისმიერი სახის გაუფასურებაზე, რაც წარმოიშვა, მაგრამ არ არის ჯერ დადგენილი. აქტივები, რომლებიც არ არიან ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი, ერთობლივად შეფასდება, აქტივების მსგავსი რისკის მიხედვით დაჯგუფების გზით.

ერთობლივი გაუფასურების შეფასებისას კომპანია იყენებს დეფოლტის ალბათობის, ხარვეზების აღმოფხვრის დროისა და წარმოქმნილი ზარალის ისტორიულ ტენდენციებს, რაც იცვლება ხელმძღვანელობის მსჯელობის საფუძველზე, იმასთან დაკავშირებით, არის თუ არა

მიმდინარე ეკონომიკური და საკრედიტო პირობები იმ სახის, რომ ფაქტიური ზარალი აღემატებოდეს ან ნაკლები იყოს წარმოდგენილ ისტორიულ ტენდენციებზე.

გაუფასურების ზარალი გამოიანგარიშება როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას შორის, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველად მოქმედი საპროცენტო განაკვეთით. ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში და აისახება სესხებისა და მოთხოვნების სარეზერვო ანგარიშზე. როდესაც კომპანია მიიჩნევს, რომ არ არსებობს აქტივის დაბრუნების რეალური პერსპექტივა, შესაბამისი თანხები ჩამოიწერება. პროცენტის აღიარება გაგრძელდება, დისკონტირების დაბრუნების გზით. როდესაც საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენა იწვევს გაუფასურების ზარალის თანხის კლებას, კლება გაუფასურების ზარალში აღდება მოგებაში ან ზარალში.

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება (მარაგებისა და გადავადებული საგადასახადო აქტივების გარდა) გადაიხედება ანგარიშგების წარდგენის ყოველი თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის აღდგენადი ღირებულება.

გაუფასურების ტესტირების მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების შემოდილების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობისთვის, რომლებიც დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ფულადი შემოდილებისგან ან ფულადი ნაკადის წარმომქმნელი ერთეულისგან (CGU).

კომპანიის აქტივები არ წარმოქმნიან ცალკეული ფულადი ნაკადების შემოდილებას და ისინი გამოიყენება ერთზე მეტი ფულადი ნაკადის წარმომქმნელი ერთეულის (CGU) მიერ. აქტივების მიკუთვნება ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ერთეულზე (CGU) ხდება გონივრული და თანმიმდევრული მსჯელობის საფუძველზე. ასევე, მათი შემოწმება გაუფასურებაზე ხდება იმ ფულადი ნაკადის წარმომქმნელი ერთეულის (CGU) ფარგლებში, რომელსაც მიეკუთვნება ესა თუ ის აქტივი.

აქტივის ან ფულადი ნაკადის წარმომქმნელი ერთეულის აღდგენადი ღირებულება არის მის გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ღირებულება) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადების მიმდინარე დისკონტირებული ღირებულება (გადასახადების გადახდამდე დისკონტის განაკვეთის გამოყენებით), რომელიც ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულებისა დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება, თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება მის მოსალოდნელ აღდგენად ღირებულებას აღემატება.

გაუფასურების ზარალი აისახება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფულადი ნაკადის წარმომქმნელ ერთეულთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი თავდაპირველად ამცირებს აღნიშნული ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულთან (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფთან) დაკავშირებული გუდვილის საბალანსო ღირებულებას. ამის შემდეგ კი პროპორციულად ფულადი სახსრების

წარმომქმნელ ერთეულებში (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებას.

თუ გამოვლინდება, რომ მნიშვნელოვნად შეიცვალა შეფასებები, მოხდება გაუფასურების ზარალის აღდგენა. გაუფასურების ზარალი აღდგენას ექვემდებარება მხოლოდ იმ თანხამდე (საბალანსო ღირებულებამდე), რაც განსაზღვრული იქნებოდა რომ არ მომხდარიყო აქტივის გაუფასურება, შესაბამისი ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯების გათვალისწინებით.

(a) თანამშრომელთა სარგებელი

მოკლევადიანი თანამშრომელთა სახელფასო ვალდებულებები განისაზღვრება არა დისკონტირებული საფუძვლით და წარმოადგენს პერიოდის ხარჯს, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიღებულია კომპანიის მიერ.

ვალდებულება აღიარებულია იმ თანხით, რომელიც მოსალოდნელია რომ დაექვემდებარება გადახდას, მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის, ან მოგების განაწილების ფორმით იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას აქვს მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება, გადაიხადოს აღნიშნული თანხა, რაც განპირობებულია წარსულში პერსონალის მიერ გაწეული მომსახურებით და აღნიშნული ვალდებულების შეფასება შესაძლებელია საიმედოდ.

(b) ანარიცხები

ანარიცხების აღიარება ხდება იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას, წარსულში მომხდარი მოვლენების შედეგად სახეზე აქვს იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება, რომლის საიმედოდ შეფასებაც შესაძლებელია და მოსალოდნელია, რომ აღნიშნული ვალდებულების დასაფარად მოხდება ეკონომიკური სარგებლის გადინება კომპანიიდან. ანარიცხების განსაზღვრა ხდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირებით (გადასახადების გადახდამდე დისკონტის განაკვეთის გამოყენებით), რომელიც ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულებისა დროში და ამ ვალდებულებისთვის დამახასიათებელ რისკებს. დისკონტის დაბრუნება აღიარდება ფინანსურ ხარჯად.

18. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული

(a) ფასს 9-სა და ფასს 15-ის ცვლილებების შესაძლო შედეგი

კომპანიას მოეთხოვება რომ 2018 წლის 1 იანვრიდან იხელმძღვანელოს ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები და ფასს 15 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან. კომპანიამ შეაფასა, რომ ფასს 9-სა და ფასს 15-ს არ ექნება მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე 4,000 ათას ლარზე მეტის ზეგავლენა. განსაზღვრული ზეგავლენა, რომელსაც მოახდენს ახალი სტანდარტები კომპანიის კაპიტალზე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ეფუძნება აქამდე განხორციელებულ პირველად შეფასებებს.

(b) ფასს 9 - ფინანსური ინსტრუმენტები

ფასს 9 რომელიც გამოქვეყნებული იყო 2014 წლის ივლისში ჩაანაცვლებს ბასს 39-ს ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება. განახლებული ფასს 9 მოიცავს მითითებებს ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებასა და კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით, ისევე როგორც ახალი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელს (ფინანსური აქტივების გაუფასურების დასათვლელად) და ზოგადი ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნებს. ასევე, განახლებული სტანდარტი წარმოგვიდგენს მითითებებს ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარებასა და აღიარების შეწყვეტასთან დაკავშირებით (ბას 39-იდან). ფასს 9 ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული და მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებისთვის.

(c) ფასს 15 - ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ფასს 15 ადგენს ერთიან ჩარჩოს შემოსავლის არსებობის, ოდენობის და აღიარების მომენტის განსაზღვრისთვის. სტანდარტი ცვლის არსებულ მეთოდურ მითითებებს შემოსავლების აღიარების თაობაზე, მათ შორის, ბასს 18 *შემოსავალი*, ბასს 11 *სამშენებლო ხელშეკრულებები* და ფასს 13 *კლიენტების ლოიალურობის პროგრამები*. ახალი სტანდარტის არსებითი პრინციპი მდგომარეობს იმაში, რომ კომპანიამ შემოსავალი უნდა აღიაროს იმის გათვალისწინებით, თუ სულ დაპირებულიდან რა წილის საქონელი ან/და მომსახურება აქვს მიწოდებული მომხმარებლისთვის. ასევე, განახლებული სტანდარტი ითვალისწინებს უფრო ვრცელ ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს შემოსავალთან მიმართებაში, წარმოადგენს მითითებებს იმ საკითხებზე, რომლებიც წინა სტანდარტებით ნაკლებად იყო განსაზღვრული და აუმჯობესებს მითითებებს ბევრ-ელემენტის გარიგებებისათვის. ფასს 15 ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული და მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებისთვის.

(d) ფასს 16 - იჯარა

ფასს 16 ჩაანაცვლებს შემდეგ არსებულ სტანდარტებს და ინტერპრეტაციებს: ბასს 17 (*ლიზინგი*), ფასს 4 (*როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას*), სიკ 15 (*საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება*) და სიკ 27 (*გარიგების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას*).

სტანდარტი მოქმედებს 2019 წლის 1 იანვრიდან წლიურ პერიოდებზე ან მის შემდეგ. ადრეული ჩანაცვლება დასაშვებია კომპანიებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 15-ს ფასს 16-ის ჩანაცვლების თარიღისთვის ან მის დაწყებამდე.

ფასს 16 სთავაზობს მოიჯარეებს ერთიან, ბალანსზე რიცხულ იჯარის აღრიცხვის მოდელს. მოიჯარე აღიარებს აქტივით სარგებლობის უფლებას, რომელიც წარმოადგენს მის უფლებას გამოიყენოს განსაზღვრული აქტივი და იჯარის ვალდებულებას, რომელიც წარმოადგენს იჯარის გადასახდელების განხორციელების ვალდებულებას. მოკლევადიანი იჯარისთვის და მცირე ღირებულების აქტივების იჯარისთვის დადგენილია გამონაკლისები აღიარებასთან დაკავშირებით. მეიჯარის აღრიცხვა რჩება მოქმედი სტანდარტის მსგავსი, კერძოდ, მეიჯარეები განაგრძობენ იჯარის კლასიფიკაციას ფინანსურ ან საოპერაციო იჯარებად.

ჯგუფი აფასებს ფასს 16-ის გამოყენების შესაძლო გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე. ფასს 16-ის დანერგვის რეალური გავლენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, პირველად დანერგვის პერიოდში დამოკიდებული იქნება მომავალ ეკონომიკურ პირობებზე, ჯგუფის სასახო განაკვეთზე 2019 წლის 1 იანვრისთვის, ჯგუფის საიჯარო პორტფელის შემადგენლობაზე ამ თარიღისთვის, ჯგუფის უახლესი შეფასებები ნებისმიერი იჯარის

განახლების შესაძლებლობაზე და იმაზე თუ რა მოცულობით გადაწყვეტს ჯგუფი პრაქტიკული მეთოდების გამოყენებას და გამონაკლისების აღიარებას.

19. საანგარიშგებო თარიღის შემდგომი მოვლენები

2018 წლის 19 მარტს, კომპანიამ Dhabi Contracting LLC-ს გადაუხადა 6,114,250 ლარის (2,500,000 აშშ დოლარის) სესხი.

2018 წლის 24 ივლისს, კომპანიამ ცვლილება შეიტანა სესხის ხელშეკრულებაში Dhabi Contracting LLC-თან, რის შედეგადაც 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული სესხებისთვის განისაზღვრა დაფარვის ახალი გრაფიკი. კომპანიამ სესხის დაფარვა ახალი გრაფიკის თანახმად დაიწყო 2018 წელს.



შპს „KPMG Georgia“
ჯი ემ თი პლაზა, მე-5 სართული
თავისუფლების მოედანი №4
თბილისი, 0105, საქართველო
ტელეფონი: +995 322 93 5713
ინტერნეტი: www.kpmg.ge

შპს დაბი გრუპ ჯორჯია

ჩვენი საცნობარო
ნომერი:

Ge/i/068/18

29 სექტემბერი 2018

მმართველობითი ანგარიშგების უწყისი

ძვირფასო ბატონებო,

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს 2018 წლის 29 სექტემბერს გამოცემულ „მმართველობით ანგარიშგებაზე“. ჩვენ გამოვეცით ეს უწყისი, რადგან მმართველობითი ანგარიშგება დათარიღებული 2018 წლის 29 სექტემბერით გამოცემულია კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღის შემდეგ. ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, რომელიც გამოთქმულია ჩვენს აუდიტორული დასკვნაში 2018 წლის 27 სექტემბერს, არ ეხება მმართველობით ანგარიშგებას.

აუდიტორთა დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს იმ მოვლენების ეფექტს, რომელიც წარმოიშვა 2018 წლის 27 სექტემბერის შემდეგ. მმართველობით ანგარიშგებაში აღწერილი მოვლენათა ეფექტი, რომელიც ფინანსური აუდიტის დასკვნის თარიღის შემდეგ განხორციელდა, არ შემოწმებულა ჩვენს მიერ.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობითი ანგარიშგების გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განსაზღვრავს, შეესაბამება თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული.

ჩვენ არ გამოვეცემთ რაიმე სახის რწმუნებას მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ მმართველობის ანგარიში და ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ ხელმძღვანელობის ანგარიში:

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

პატივისცემით,

ენდრიუ კოქსშელი
აღმასრულებელი დირექტორი
შპს „KPMG Georgia“



შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
მმართველობითი ანგარიშგება



ბიზნესი და ოპერაციები

შპს დაბი გრუპ ჯორჯიას მიმოხილვა

შპს “დაბი გრუპ ჯორჯია” დაფუძნდა 2007 წლის 4 სექტემბერს. 2016 წლის პირველი ნახევრის განმავლობაში კომპანიამ დაასრულა სასტუმრო ბილტმორ თბილისის მშენებლობა და დაიწყო სასტუმროს ოპერაციების წარმოება. კომპანიის ძირითად საქმიანობას სწორედ ამ სასტუმროს ოპერირება წარმოადგენს.

თბილისის სასტუმროების ბაზრის მიმოხილვა

მიწოდება

თბილისის სასტუმროების ბაზარი წარმოადგენს საქართველოს სასტუმროების ბაზრის წილის უდიდეს ნაწილს. 2017 წელს, 304 სასტუმრო არსებობდა რომლებიც 7,875 ოთახს სთავაზობდნენ მომხმარებელს, უმეტესობა მათგანი, 56% არიან დაბალბიუჯეტის სასტუმროები, მაშინ როდესაც 22% არის ადგილობრივ საშუალო და ზედა დონის შემოსავლის მქონე მომხმარებელზე გათვლილი, 14% საერთაშორისო საშუალო შემოსავლის მქონე მომხმარებელზე, ხოლო მთელი მიწოდების 7% გათვლილია საერთაშორისო მაღალი შემოსავლის მქონე მომხმარებელზე. იმის გათვალისწინებით რომ ტურიზმი იზრდება საქართველოში დაახლოებით 4,735 ახალი სასტუმრო ოთახი დაემატება თბილისის 2020 წლისთვის. მათგან უმრავლესობა ქალაქის ცენტრში იქნება თავმოყრილი.

მოთხოვნა

ტურისტების რაოდენობას დამატებით ზრდის სხვადასხვა სახის სპორტული და კულტურული ღონისძიებები რომლებიც დაგეგმილია 2017-2018 წლებში როგორცაა, საერთაშორისო ფილმების ფესტივალი, საერთაშორისო თეატრის ფესტივალი, ქოლგა თბილისის ფოტო ფესტივალი და თბილისი ოფენ ეარი მუსიკალური ფესტივალი. გასული წლების მანძილზე თბილისის სასტუმროების სტუმრების დაახლოებით 38% საქმიანი ვიზიტით იყვნენ ჩამოსული საქართველოში. თბილისი ასევე საქართველოს სხვადასხვა ტურისტული დანიშნულების ადგილების მთავარი შესასვლელია



ბაზრის მიმოხილვისთვის გამოყენებული ინფორმაციის წყაროა Colliers international-ის ბაზრის კვლევა.

ფინანსური შედეგების მიმოხილვა

2017 წელს ბილტმორ თბილისი პირველად ოპერირებადსრული წლის მანძილზე რამაც განაპირობა შემოსავლების მკვეთრი ზრდა წინა წელთან შედარებით და შეადგინა 29,961 ათასი ლარი. სასტუმროს ნომრებიდან მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 19,866 ათასი ლარი (67%), საკვების და სასმელის რეალიზაციიდან 7,258 (24%) ათასი ლარი ხოლო სხვა შემოსავალმა 2,835 ათასი ლარი (9%). კომპანია მომავალში არ ელოდება მნიშვნელოვან ცვლილებებს ამ გადანაწილებაში.

ლარი	2017 წელი	2016 წელი
შემოსავალი სასტუმროს ნომრებიდან	19,866,989	2,982,662
შემოსავალი საკვებისა და სასმელის რეალიზაციიდან	7,258,496	1,883,345
სხვა შემოსავალი	2,835,742	352,834
სულ შემოსავლები	29,961,227	5,218,841

2017 წელი კომპანიამ მოგებით დაასრულა რაც ძირითადად გამოწვეული იყო საინვესტიციო ოქონების გადაფასებიდან მიღებული შემოსულობით რომელმაც 46,6 მილიონი ლარი შეადგინა და ასევე სასტუმროს წარმატებული ოპერირებით.

კომპანია დგას არაერთი ფინანსური რისკის წინაშე იქნება ეს საკრედიტო, საბაზრო თუ ლიკვიდურობის რისკი. ყველა ეს რისკი განხილულია კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში.

კომპანიის განვითარების გეგმა

- საზოგადოებასთან ურთიერთობაზე ფოკუსირება ყველა მიმართულებით რათა 15%-ით გაიზარდოს სასტუმროს ცნობადობა.
- განვითარებით საერთო სარეკლამო გეგმა ყველა დიდ სამოგზაურო-სავაჭრო პუბლიკაციებთან დიდ ბრიტანეთში, გერმანიაში და არაბულ ქვეყნებში



-
- დავიწყოთ ელექტრონული ვაჭრობის წახალისება და სარეკლამო კამპანია, შემოსავლის ზრდის მიზნით.
გავზარდოთ ბილტმორის ცნობადობა ძირითად მედია საშუალებებში როგორცაა Facebook, Twitter და Youtube
 - განვავითაროთ ინოვაციური შეთავაზებების პაკეტი რომლებიც ფოკუსირებული იქნება გრძელვადიანი ბიზნესის განვითარებაზე, უქმე დღეებში სასტუმროს ოთახების გაქირავებაზე, საკვებისა და სასმელის კრეატიული პაკეტების შექმნაზე რომელიც გამოიწვევს შემოსავლების ზრდას.



შპს „KPMG Georgia“
ჯი ემ თი პლაზა, მე-5 სართული
თავისუფლების მოედანი №4
თბილისი, 0105, საქართველო
ტელეფონი: +995 322 93 5713
ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“-ს აქციონერებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „დაბი გრუპ ჯორჯიას“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას ამავე თარიღებით დასრულებული წლისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას, ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი ნაკადების მოძრაობას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISAs) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე“. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, ჩვენ ვართ „კომპანიისგან“ დამოუკიდებლები და ასევე ვართ შესაბამისობაში IESBA კოდექსის სხვა ეთიკურ პასუხისმგებლობებთან. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ აუდიტის მსვლელობისას ჩვენ მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები წარმოადგენს აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარის და შესაბამის საფუძველს.

მმართველობის ანგარიშგება

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს „მმართველობის ანგარიშზე“. ეს უკანასკნელი ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება წინამდებარე აუდიტორთა დასკვნის გაცემის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას და ჩვენ არანაირი ფორმით არ გავცემთ მასთან დაკავშირებულ დასკვნას.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობის ანგარიშგების გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის გახდება ხელმისაწვდომი. ამის შემდეგ, ჩვენ განვსაზღვრავთ რამდენად შეესაბამება მმართველობის ანგარიშგება ფინანსურს და აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში. ასევე განვსაზღვრავთ, არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად აცდენილი რეალობას.

მას შემდეგ, რაც ჩვენ გავცენობით მმართველობის ანგარიშგებას, ჩვენ დავასკვნით სხვა ინფორმაცია:

- შეესაბამება თუ არა ფინანსურ ანგარიშგებას და მოიცავს თუ არა ის არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს თუ არა ყველა ინფორმაციას, რომელიც საჭიროა და შეესაბამება „საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებასა და სამართლიანად წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად. იმისთვის, რომ წარდგენილი ფინანსური ანგარიშგებები იყოს თავისუფალი თაღლითობის, ან შეცდომის შედეგად განპირობებული არსებითი უზუსტობებისგან, საჭიროა ხელმძღვანელობამ შეიმუშავოს და დანერგოს შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმები.

ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს „კომპანიის“ საქმიანობის უწყვეტობის უნარი, საჭიროებისამებრ წარადგინოს ინფორმაცია უწყვეტი ფუნქციონირების საკითხებთან დაკავშირებით და გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის აღნიშნული პრინციპი მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება „კომპანიის“ ლიკვიდაციის, ან ოპერაციების შეწყვეტის სურვილი, ან არ ექნება რაიმე სხვა სამართლიანი ალტერნატივა, გარდა ზემოთ აღნიშნული ქმედებებისა.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენს მიზნებს წარმოადგენს გონივრული რწმუნების მიღება იმის თაობაზე, არის თუ არა ფინანსური ანგარიშგებები მთლიანობაში თავისუფალი თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად განპირობებული არსებითი უზუსტობებისგან და აუდიტორთა დასკვნის გაცემა, რომელიც მოიცავს ჩვენს აზრს. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შესაძლოა წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და მოიაზრებიან მატერიალურად, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მიღებულ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ას-ს შესაბამისი აუდიტის მსვლელობისას, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ამასთან ჩვენ:

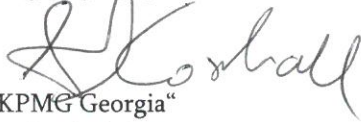
- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებებში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების ვერ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას;

- ვახდენთ აუდიტის მიზნებისთვის რელევანტური შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა „კომპანიის“ შიდა კონტროლის ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატად;
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებულ საქმიანობის უწყვეტობის დაშვების მიზანშეწონილობაზე, ასევე მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით უზუსტობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ექვის ქვეშ დააყენოს „კომპანიის“ საქმიანობის უწყვეტობის უნარი. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით განუსაზღვრელობას, მოგვეთხოვება, რომ აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამის ახსნა-განმარტებით შენიშვნაზე ან, ამგვარი ახსნა-განმარტებითი შენიშვნის არაადეკვატურობის შემთხვევაში, მოვახდინოთ დასკვნის მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება ჩვენ მიერ აუდიტორთა დასკვნის გაცემის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გამოიწვიოს „კომპანიის“, როგორც უწყვეტი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა;
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიან წარდგენას, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, სამართლიანად წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს;

სხვა საკითხებთან ერთად, მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის ფარგლებსა და ვადებზე, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული აღმოჩენების, მათ შორის ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში შიდა კონტროლის მექანიზმებში აღმოჩენილი ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

პარტნიორი აუდიტისა, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა გაიცა, არის:

ენდრიუ კოქსშელი



შპს „KPMG Georgia“
თბილისი, საქართველო
2018 წლის 27 სექტემბერი

ლარი	შენიშვნა	2017 წელი	2016 წელი
შემოსავალი	5	29,961,227	5,218,841
ცვეთა და ამორტიზაცია		(4,262,202)	(1,709,777)
სახელფასო ხარჯები		(6,482,521)	(3,347,485)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	6	(14,958,775)	(5,556,139)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული შემოსულობა	9 (b)	46,687,268	125,417
შედგები საოპერაციო საქმიანობებიდან		50,944,997	(5,269,143)
საპროცენტო შემოსავალი		43	66,788
საპროცენტო ხარჯი		(14,234,015)	(20,531,832)
უცხოური ვალუტის კურსთა ცვლილებით გამოწვეული წმინდა შემოსულობა / (ზარალი)		4,504,320	(22,741,728)
წმინდა ფინანსური ხარჯი		(9,729,652)	(43,206,772)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		41,215,345	(48,475,915)
საგადასახადო სარგებელი		-	8,542
წლის მოგება/(ზარალი)		41,215,345	(48,467,373)

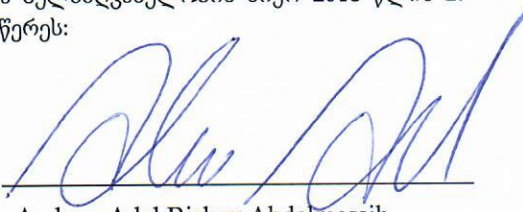
ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში

ძირითადი საშუალებების გადაფასება	9	(32,401,233)	14,514,819
წლის სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(32,401,233)	14,514,819
წლის სრული მთლიანი შემოსავალი		8,814,112	(33,952,554)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2018 წლის 27 სექტემბერს და მისი სახელით ანგარიშგებას ხელი მოაწერეს:



Lina Amle
მთავარი ბუღალტერი



Andrew Adel Bishay Abdelmessih
გენერალური დირექტორი

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გვერდებზე 10-35.



შპს „KPMG Georgia“
ჯი ემ თი პლაზა, მე-5 სართული
თავისუფლების მოედანი №4
თბილისი, 0105, საქართველო
ტელეფონი: +995 322 93 5713
ინტერნეტი: www.kpmg.ge

შპს დაბი გრუპ ჯორჯია

ჩვენი საცნობარო
ნომერი:

Ge/I/068/18

29 სექტემბერი 2018

მმართველობითი ანგარიშგების უწყისი

ძვირფასო ბატონებო,

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს 2018 წლის 29 სექტემბერს გამოცემულ „მმართველობით ანგარიშგებაზე“. ჩვენ გამოვეცით ეს უწყისი, რადგან მმართველობითი ანგარიშგება დათარიღებული 2018 წლის 29 სექტემბერით გამოცემულია კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღის შემდეგ. ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, რომელიც გამოთქმულია ჩვენს აუდიტორული დასკვნაში 2018 წლის 27 სექტემბერს, არ ეხება მმართველობით ანგარიშგებას.

აუდიტორთა დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს იმ მოვლენების ეფექტს, რომელიც წარმოიშვა 2018 წლის 27 სექტემბერის შემდეგ. მმართველობით ანგარიშგებაში აღწერილი მოვლენათა ეფექტი, რომელიც ფინანსური აუდიტის დასკვნის თარიღის შემდეგ განხორციელდა, არ შემოწმებულია ჩვენს მიერ.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობითი ანგარიშგების გაცნობას მას შემდეგ, რაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განსაზღვრავს, შეესაბამება თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული.

ჩვენ არ გამოვეცით რაიმე სახის რწმუნებას მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ მმართველობის ანგარიში და ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ ხელმძღვანელობის ანგარიში:

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

პატივისცემით,

ენდრიუ კოქსელი
აღმასრულებელი დირექტორი
შპს „KPMG Georgia“