

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“

2018 წლის
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგების 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, საქართველო 0105

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 2018 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 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას.

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, ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის საქართველოში არსებულ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, 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.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი დასკვნა, ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს.

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

ჩვენ არ გავცემთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. მმართველობითი ანგარიშის გაცნობის შემდეგ და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს შედეგად, ჩვენ გამოვთქვამთ აზრს იმასთან დაკავშირებით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

- არის შესაბამისობაში ფინანსურ ანგარიშგებასთან და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ.

ხელმძღვანელობისა და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და კეთილსინდისიერად წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლის ისეთი მექანიზმების შემუშავებაზე, რომლებსაც ხელმძღვანელობა საჭიროდ მიიჩნევს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან თავისუფალი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის უნარის შეფასებაზე, განაგრძოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ და მოახდინოს მსგავსი შეფასების წარდგენა მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება სურვილი მოახდინოს კომპანიის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს მუშაობა, ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა ზემოთ განსაზღვრული მოქმედებისა.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული რწმუნება იმის თაობაზე, არის თუ არა ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალი თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული 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 არსებითად მოიაზრებოდნენ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი, რომ მათ შეუძლიათ, ცალკე ან ერთობლივად, გონივრულ ფარგლებში გავლენა მოახდინონ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

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 შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას.

- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ექვემდებარებოდეს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავაძლევოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში ან, თუ ამგვარი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა აიძულოს კომპანია შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიან წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული მსჯელობების შესახებ, მათ შორის ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში აღმოჩენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

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

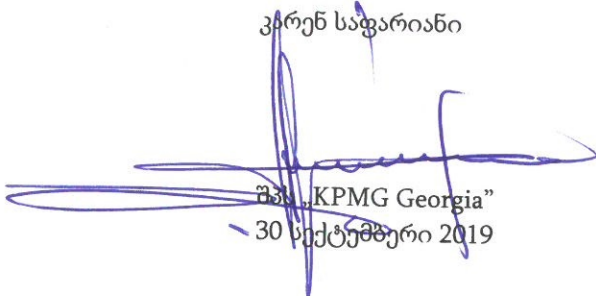
კარენ საფარიანი

- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნიტ, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნიტ, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში ან, თუ ამგვარი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა აიძულოს კომპანია შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიან წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული მსჯელობების შესახებ, მათ შორის ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში აღმოჩენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

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

კარენ საფარიანი



შპს „KPMG Georgia“

30 სექტემბერი 2019

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017*
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	9	126,452,370	128,776,596
საინვესტიციო ქონება	9	82,641,473	82,641,473
არამატერიალური აქტივები		615,260	700,325
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		758,839	942,432
სულ გრძელვადიანი აქტივები		210,467,942	213,060,826
მიმდინარე აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		1,749,471	3,271,618
ავანსები		359,332	299,967
მარაგები		720,658	965,247
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა		132,460	5,374,895
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	8	4,217,530	10,090,622
სულ მიმდინარე აქტივები		7,179,451	20,002,349
სულ აქტივები		217,647,393	233,063,175
კაპიტალი	10		
საწესდებო კაპიტალი		38,918,190	38,918,190
გადაფასების ნამეტი		6,161,509	6,161,509
დაგროვილი ზარალი		(67,074,830)	(57,779,613)
სულ კაპიტალი		(21,995,131)	(12,699,914)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	11	207,400,796	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		207,400,796	-
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	11	26,742,149	238,362,504
მიღებული ავანსები		1,353,568	1,325,004
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15(c)	4,146,011	6,075,581
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		32,241,728	245,763,089
სულ ვალდებულებები		239,642,524	245,763,089
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		217,647,393	233,063,175

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 15 და ფასს 9 2018 წლის 1 იანვარს გამოიყენა. გადასვლის შერჩეული მეთოდის შედეგად, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული, იხილეთ შენიშვნა 5.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 37 გვერდებზე.

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
2018 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2018	2017*
შემოსავალი	6	35,015,494	29,961,227
ცვეთა და ამორტიზაცია		(2,955,002)	(4,262,202)
ხელფასები		(6,468,190)	(6,482,521)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	7	(12,566,215)	(14,958,775)
სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურება		(418,926)	-
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული შემოსულობა	9 (b)	-	46,687,268
შედგები საოპერაციო საქმიანობებიდან		12,607,161	50,944,997
სპროცენტო შემოსავალი		-	43
საპროცენტო ხარჯი		(13,980,677)	(14,234,015)
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებით გამოწვეული წმინდა (ზარალი)/მოგება		(7,770,688)	4,504,320
წმინდა ფინანსური ხარჯი		(21,751,365)	(9,729,652)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(9,144,204)	41,215,345
მოგების გადასახადი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		(9,144,204)	41,215,345

ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში

ძირითადი საშუალებების გადაფასება	9	-	(32,401,233)
წლის სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)		-	(32,401,233)
წლის სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(9,144,204)	8,814,112

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 30 სექტემბერს და მისი სახელით ანგარიშგებას ხელი მოაწერეს:

Lina Amle
მთავარი ბუღალტერი

Andrew Adel Bishay Abdelmessih
გენერალური დირექტორი

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 15 და ფასს 9 2018 წლის 1 იანვარს გამოიყენა. გადასვლის შერჩეული მეთოდის შედეგად, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული, შესადარისი ინფორმაცია წარმოდგენილია ახალი გაუფასურების ზარალის ერთეულის სახით. იხილეთ შენიშვნა 5.

მოგების 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 10 - 37 გვერდებზე.

შპს „დაბი გრუპ ჯორჯია“
2018 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2018	2017*
შემოსავალი	6	35,015,494	29,961,227
ცვეთა და ამორტიზაცია		(2,955,002)	(4,262,202)
ხელფასები		(6,468,190)	(6,482,521)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	7	(12,566,215)	(14,958,775)
საეჭრო მოთხოვნების გაუფასურება		(418,926)	-
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული შემოსულობა	9 (b)	-	46,687,268
შედგები საოპერაციო საქმიანობებიდან		12,607,161	50,944,997
სპროცენტო შემოსავალი		-	43
საპროცენტო ხარჯი		(13,980,677)	(14,234,015)
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებით გამოწვეული წმინდა (ზარალი)/მოგება		(7,770,688)	4,504,320
წმინდა ფინანსური ხარჯი		(21,751,365)	(9,729,652)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(9,144,204)	41,215,345
მოგების გადასახადი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		(9,144,204)	41,215,345

ერთეულები, რომლებიც არასოდეს იქნება რეკლასიფიცირებული მოგებაში ან ზარალში

ძირითადი საშუალებების გადაფასება	9	-	(32,401,233)
წლის სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)		-	(32,401,233)
წლის სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(9,144,204)	8,814,112

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 30 სექტემბერს და მისი სახელით ანგარიშგებას ხელი მოაწერეს:



Lina Amle
 მთავარი ბუღალტერი



Andrew Adel Bishay Abdelmessih
 გენერალური დირექტორი

* კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 15 და ფასს 9 2018 წლის 1 იანვარს გამოიყენა. გადასვლის პერჩეული მეთოდის შედეგად, შესაძარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული, შესაძარისი ინფორმაცია წარმოდგენილია ახალი გაუფასურების ზარალის ერთეულის სახით. იხილეთ შენიშვნა 5.

ლარი	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	38,918,190	38,562,742	(98,994,958)	(21,514,026)
სულ წლის სრული შემოსავალი				
წლის მოგება	-	-	41,215,345	41,215,345
ძირითადი საშუალებების გადაფასება	-	(32,401,233)	-	(32,401,233)
სულ წლის სრული 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)
კორექტირება ფასს 9-ის თავდაპირველ გამოყენებაზე (შენიშვნა 5)	-	-	(151,013)	(151,013)
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს*	38,918,190	6,161,509	(57,930,626)	(12,850,927)
სულ წლის სრული ზარალი				
წლის ზარალი	-	-	(9,144,204)	(9,144,204)
სულ წლის სრული ზარალი	-	-	(9,144,204)	(9,144,204)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	38,918,190	6,161,509	(67,074,830)	(21,995,131)

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 15 და ფასს 9 2018 წლის 1 იანვარს გამოიყენა. გადასვლის შერჩეული მეთოდის შედეგად, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადანაგარიშებული, იხილეთ შენიშვნა 5.

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 37 გვერდებზე.

ლარი	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(9,144,204)	41,215,345
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		2,955,002	4,262,202
წმინდა ფინანსური ხარჯები		21,751,365	9,729,652
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით წარმოშობილი სარგებელი		-	(46,687,268)
		15,564,413	8,519,931
<i>ცვლილებები:</i>			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		1,159,810	(2,823,249)
მარაგებში		244,589	503,582
ავანსებში		59,365	(191,365)
გადასახადებში, მოგების გადასახადის გარდა		5,516,117	7,189,077
მიღებულ ავანსებში		28,564	1,325,004
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(2,264,458)	1,569,546
ფულადი ნაკადები მიღებული საოპერაციო საქმიანობებიდან		20,187,420	16,092,526
საპროცენტო შემოსავლის მიღებამდე			
მიღებული პროცენტი		-	43
წმინდა ფულადი სახსრები მიღებული საოპერაციო საქმიანობებიდან		20,187,420	16,092,569
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		(362,118)	(9,307,597)
საინვესტიციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(362,118)	(9,307,597)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობებიდან			
შემოსულობები სესხებიდან	11	-	1,419,301
სესხების დაფარვა	11	(12,966,900)	-
გადახდილი პროცენტი	11	(12,779,000)	-
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობებიდან/(გამოყენებული საფინანსო საქმიანობებში)		(25,745,900)	1,419,301
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		(5,920,598)	8,204,273
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		10,090,622	1,567,606
გაცვლითი კურსების ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		47,506	318,743
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	8	4,217,530	10,090,622

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 15 და ფასს 9 2018 წლის 1 იანვარს გამოიყენა. გადასვლის შერჩეული მეთოდის შედეგად, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადანაგარიშებული, იხილეთ შენიშვნა 5.

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 37 გვერდებზე.

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“) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას როგორც განსაზღვრულია საქართველოს მეწარმეთა შესახებ კანონში და დაფუძნდა 2007 წლის 4 სექტემბერს. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 204537411.

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

კომპანია ფლობს მაღალი დონის შენობას თბილისის ცენტრში (რუსთაველის გამზირი №29) რომლის ნაწილიც გაქირავებულია მესამე მხარეებზე, ხოლო ნაწილს 2016 წლიდან კომპანია მართავს, როგორც „ბილტმორ თბილისი“-ს ბრენდის ქვეშ ფუნქციონირებად სასტუმროს (შემდგომში, „სასტუმრო“).

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მოცემული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის, კომპანიის წილები შემდეგნაირად იყო გადანაწილებული:

მესაკუთრეები	საკუთრების 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%

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით და წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის, კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი პირია „HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan“ (საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე).

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის, კომპანიის ძირითადი დაფინანსების წყაროა (და ვის მიმართაც აქვს საკრედიტო დაქვემდებარებები) არიან 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 წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მე-15 შენიშვნაში.

2. მომზადების საფუძველი

შესაბამისობა

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

ეს არის კომპანიის ჯგუფის პირველი წლიური ფინანსური ანგარიშგება სადაც გამოყენებულია ფასს 15 „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ და ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“.

ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში აღწერილია მე-5 შენიშვნაში.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი, რომელიც კომპანიის სამუშაო ვალუტაა და რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება. ყველა ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია ლარში, 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 მუდმივად ხორციელდება. 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 შენიშვნა 9 (a)-ში – სასტუმროს გადაფასება; და შენიშვნა 9 (b) -ში – საინვესტიციო ქონების გადაფასება.

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

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და ახსნა-განმარტებები საჭიროებს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას. 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:* შემაჯავლი 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 აქტივისა 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 და შენიშვნაში 9 (b) - საინვესტიციო ქონების გადაფასება.

5. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში

კომპანიამ ფასს 15 (იხ. (A)) და ფასს 9 (იხ. (B)) თავდაპირველად 2018 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. რიგი სხვა ახალი სტანდარტებიც შევიდა ძალაში 2018 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არ იქონიეს არსებითი ზეგავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

კომპანიის მიერ ამ სტანდარტების გამოყენებისას შერჩეული გადასვლის მეთოდებიდან გამომდინარე, შესადარისი ინფორმაცია მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებებში არ არის გადაანგარიშებული ახალი სტანდარტების მოთხოვნების ასახვის მიზნით, გარდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მიღებული გაუფასურების ზარალის ცალკე ასახვისა.

მოცემული სტანდარტების თავდაპირველი გამოყენების გავლენა ძირითადად გამოწვეულია ფინანსურ აქტივებზე აღიარებული გაუფასურების ზარალის ზრდით.

A. ფასს 15 - ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ფასს 15 ადგენს ერთიან ჩარჩოს იმის განსაზღვრისთვის თუ რა ოდენობის შემოსავალი იყო აღიარებული და როდის ჰქონდა აღნიშნულს ადგილი. მან ჩაანაცვლა ბასს 18 *შემოსავალი*, ბასს 11 *სამშენებლო ხელშეკრულებები* და ამასთან დაკავშირებული ახსნა-განმარტებები. ფასს 15-ის მიხედვით, შემოსავალი აღიარდება მაშინ როდესაც მომხმარებელს გადაეცემა საკუთრების უფლება საქონელზე ან მომსახურებაზე. საკუთრების გადაცემის მომენტის დასადგენად - დროის გარკვეულ მომენტში თუ გარკვეული პერიოდის განმავლობაში - სჭირდება განსჯა.

კომპანიამ დაიწყო ფასს 15-ის გამოყენება კუმულაციური ეფექტის მეთოდის გამოყენებით (პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გარეშე). მოცემული სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების გავლენა აღიარდება 2018 წლის 1 იანვარს. შესაბამისად, 2017 წელს წარმოდგენილი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული - ანუ, წარმოდგენილია, როგორც ზემოთ ნახსენებია, ბასს 18-ში და მსგავს ახსნა-განმარტებებში. დამატებით, ფასს 15-ის განმარტებითი მოთხოვნები არ არის ზოგადად გამოყენებული შესადარისი ინფორმაციაზე.

ფასს 15-ს არ ჰქონია არსებითი გავლენა კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკებზე კომპანიის შემოსავლის წყაროებთან მიმართებაში - სასტუმროს ნომრების გაქირავებიდან, საკვებისა და სასმელის რეალიზაციიდან და სხვა, მომხმარებლებისგან მიღებული შემოსავალი (იხ. შენიშვნა 6), მაშასადამე ფასს 15-ზე გადასვლას არ ჰქონია კომპანიის გაუნაწილებელ მოგებაზე გავლენა 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

ფასს 15-ზე გადასვლის შედეგად არ ყოფილა აღიარებული სახელშეკრულებო აქტივები/ვალდებულებები.

B. ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფასს 9 აწესებს ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებების და ზოგიერთი არა-ფინანსური აქტივის შესყიდვა/გაყიდვის ხელშეკრულებების, აღიარების და შეფასების მოთხოვნებს. ეს სტანდარტი ანაცვლებს ბასს 39-ს *ფინანსური ინსტრუმენტები აღიარება და შეფასება*.

ფასს 9-ის გამოყენების შედეგად, კომპანიამ შესაბამისი კორექტირებები შეიტანა ბასს 1-ში *ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა*. ეს კორექტირება მოითხოვს, რომ სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურება მოგების ან ზარალის უწყისში და სხვა სრულ შემოსავალში ასახული იყოს ცალკე კატეგორიად. ადრე კომპანიის მიდგომა იყო სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების სხვა საოპერაციო ხარჯებში ასახვა.

ფასს 9-ის მიხედვით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარების შედეგად, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, გაუნაწილებელ მოგებაზე გადასვლის გავლენამ შეადგინა 151,013 ათასი ლარი.

(i) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და აღრიცხვა

ფასს 9 მოიცავს სამ ძირითად კლასიფიკაციის კატეგორიას ფინანსური აქტივებისათვის: ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან

ზარალში ასახვით. ფასს 9-ის მიხედვით ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია ძირითადად დაფუძნებულია იმ ბიზნეს მოდელზე რომელიც გამოიყენება ფინანსური აქტივის სამართავად და მისი სახელეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე. ფასს 9 აუქმებს ბასს 39-ის დროს გამოყენებულ კატეგორიებს როგორებიცაა ხანდაზმულობის ვადის მიხედვით, სესხები და მოთხოვნები და გასაყიდად ხელმისაწვდომი.

ფასს 9 ძირითადად ინარჩუნებს ბასს 39-ში არსებულ მოთხოვნებს ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციასა და აღრიცხვასთან მიმართებაში.

ახსნა-განმარტებებს თუ როგორ აღრიცხავს და აკლასიფიცირებს კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებს, აღრიცხავს ცვლილებებს და შესაბამის შემოსულობასა და ზარალს ფასს 9-ის მიხედვით, იხილეთ შენიშვნა 17 (h).

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, და ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები რომლებიც ბასს 39-ის მიხედვით კლასიფიცირებული იყო როგორც სესხები და მოთხოვნები, ახლა კლასიფიცირდება ამორტიზირებული ღირებულებით.

ფასს 9-ის გამოყენებას არ ჰქონია არსებითი გავლენა კომპანიის ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებულ სააღრიცხვო პოლიტიკებზე.

(ii) ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფასს 9 ანაცვლებს ბასს 39-ის „გაწეული ზარალის“ მოდელს „მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის“ (მსზ) მოდელით. ახალი გაუფასურების მოდელი ვრცელდება ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავლში ასახვით შეფასებულ სახელშეკრულებო აქტივებზე და ვალის ინვესტიციებზე, მაგრამ არა ინვესტიციებზე კაპიტალის ინსტრუმენტებში. ფასს 9-ის მიხედვით, საკრედიტო ზარალი აღიარდება უფრო ადრე ვიდრე ბასს 39-ის გამოყენებისას.

ფასს 9-ის გაუფასურების მოდელის მიზნებისათვის აქტივების გაუფასურების ზარალი მოსალოდნელია გაიზარდოს და გახდეს უფრო არასტაბილური. კომპანიამ დაადგინა, რომ ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნების გამოყენება 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით იწვევს დამატებით გაუფასურების რეზერვს, იხილეთ ქვემოთ:

ლარი

ზარალის რეზერვი 2017 წლის 31 დეკემბერს ბასს 39-ის მიხედვით	45,000
დამატებითი გაუფასურება აღიარებული 2018 წლის 1 იანვარს:	
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	151,013
ზარალის რეზერვი 2018 წლის 1 იანვარს ფასს 9-ის მიხედვით	196,013

დამატებითი ინფორმაცია თუ როგორ აფასებს კომპანია გაუფასურების რეზერვს მოცემულია შენიშვნა 13 (b) (ii) -სა და 17(h)-ში.

(iii) გადასვლა

კომპანიამ გამოიყენა წინა პერიოდებთან კლასიფიკაციასა და აღრიცხვასთან (გაუფასურების ჩათვლით) მიმართებაში შესადარისი ინფორმაციის წარდგენის მოთხოვნისაგან გათავისუფლების უფლება. მამასადაამე შესადარისი პერიოდები არ არის ასახული. ფასს 9-ის გამოყენების შედეგად წარმოშობილი სხვაობები ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში აღიარებულია 2018 წლის 1 იანვარს გაუნაწილებელ მოგებაში. შესაბამისად, 2017 წელს წარმოდგენილი ინფორმაცია ზოგადად ასახავს არა ფასს 9-ის მოთხოვნებს, არამედ უფრო ბასს 39-ისას.

6. შემოსავალი

ლარი	2018	2017
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან		
შემოსავალი სასტუმროს ნომრებიდან	22,248,760	19,866,989
შემოსავალი საკვებისა და სასმელის რეალიზაციიდან	7,476,819	7,258,496
სხვა შემოსავალი	1,904,667	1,318,587
სულ შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	31,630,246	28,444,072
საინვესტიციო ქონების გაქირავება	3,385,248	1,517,154
	35,015,494	29,961,226

a) ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება და შემოსავლის აღიარების პოლიტიკები

შემოსავალი შეფასებულია კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ოდენობის საფუძველზე. კომპანია შემოსავალს აღიარებს მაშინ როდესაც ის გადასცემს კლიენტს უფლებებს საქონელზე ან მომსახურებაზე.

სასტუმროს ნომრების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი - სასტუმროს ნომრების ყოველდღიური გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი წინასწარგანსაზღვრული ანაზღაურების სანაცვლოდ. შემოსავალი ნომრების გაქირავებიდან აღიარდება დამსვენებლების მიერ სასტუმროში გატარებული სრული დამეგობის მიხედვით.

შემოსავლის აღიარება ფასს 15-ის მიხედვით (გამოყენებული 2018 წლის 1 იანვრიდან) - შემოსავალი აღიარდება გარკვეული დროის განმავლობაში, მომსახურების გაწევასთან ერთად. დასრულების ეტაპი, ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრის მიზნით, ფასდება დამსვენებლების მიერ სასტუმროში გატარებული სრული დამეგობის მიხედვით.

შემოსავლის აღიარება ბასს 18-ის მიხედვით (გამოყენებული 2018 წლის 1 იანვრამდე) - შემოსავალი აღიარებოდა ანგარიშგების თარიღისთვის გარიგების დასრულების ეტაპის პროპორციულად. დასრულების ეტაპი ფასდებოდა მომსახურების დასრულებამდე დარჩენილი, სავარაუდო დროის მიხედვით.

საკვების და სასმელის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი - საკვებისა და სასმელის, რესტორნების და სასადილოების საშუალებით რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი.

შემოსავლის აღიარება ფასს 15-ის მიხედვით (გამოყენებული 2018 წლის 1 იანვრიდან) - შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, როდესაც კლიენტი იღებს გადაცემულ საქონელს. კომპანია შემოსავალს აღიარებს დროის გარკვეულ მომენტში, მაშინ როდესაც ის გადასცემს კლიენტს უფლებებს საქონელზე (საქონლის გაყიდვის შემთხვევაში), ხოლო გარკვეული დროის განმავლობაში, მაშინ როდესაც ის გასწევს მომსახურებას, თუმცა მომსახურება გაიწევა არა-არსებით, მოკლე დროის მონაკვეთში. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურებაში, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

შემოსავლის აღიარება ბასს 18-ის მიხედვით (გამოყენებული 2018 წლის 1 იანვრამდე) - საკვებისა და სასმელის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი აღიარდება მაშინ როდესაც საკვები და სასმელი მიწოდებულია კლიენტზე. შემოსავალი აღიარდება კერძისა და გაწეული მომსახურების სამართლიანი ღირებულებით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

სხვა შემოსავალი - დამატებითი მომსახურების გაწევიდან (ქიშქმენდა, სპა, მასაჟი და სხვა მომსახურება), მიღებული შემოსავალი შეტანილია „სხვა შემოსავალში“.

შემოსავლის აღიარება ფასს 15-ის მიხედვით (გამოყენებული 2018 წლის 1 იანვრიდან) - შემოსავალი

აღიარდება გარკვეული დროის განმავლობაში, მომსახურების გაწევასთან ერთად. დასრულების ეტაპი, ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის, შეფასებულია დასრულებული სამუშაოების მიხედვით.

შემოსავლის აღიარება ბასს 18-ის მიხედვით (გამოყენებული 2018 წლის 1 იანვრამდე) – შემოსავალი აღიარებოდა ანგარიშგების თარიღისთვის გარიგების დასრულების ეტაპის პროპორციულად. დასრულების ეტაპი შეფასებული იყო მომსახურების დასრულებამდე სავარაუდო დროის მიხედვით.

7. სხვა საოპერაციო ხარჯები

ლარი	2018	2017
სასტუმროს ოპერირების მოსაკრებლები	3,073,980	1,168,735
მარაგების მოხმარების ხარჯი	2,895,513	3,752,535
კომუნალურები	1,867,591	1,856,902
ქონების გადასახადის ხარჯი	1,509,266	1,423,977
აგენტის მოსაკრებლები	425,509	574,951
პროფესიული მოსაკრებლები**	331,525	591,937
საგადასახადო ჯარიმები*	-	714,120
სასტუმროს გახსნასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	283,272
სხვა	2,462,831	4,592,346
	12,566,215	14,958,775

*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.

**პროფესიული მოსაკრებლები შეიცავს აუდიტის საფასურს - 113,207 ლარს (2017 წელი:65,360 ლარი).

8. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ლარი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ნაღდი ფული	44,963	148,686
საბანკო ანგარიშები	4,172,567	9,941,936
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებაში	4,217,530	10,090,622

9. ძირითადი საშუალებები და საინვესტიციო ქონება

სულ	მიწა და შენობა- ნაგებობები	ავეჯი და აღჭურვილობა	სულ
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 რეკლასიფიკაცია	(16,781,768)	-	(16,781,768)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	124,425,140	10,128,677	134,553,817
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	124,425,140	10,128,677	134,553,817
შესყიდვები	342,963	202,747	545,710
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	124,767,934	10,331,424	135,099,358
<i>ცვეთა</i>			
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	(958,267)	(774,854)	(1,733,121)
წლის ცვეთა	(2,516,958)	(1,527,142)	(4,044,100)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	(3,475,225)	(2,301,996)	(5,777,221)
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	(3,475,225)	(2,301,996)	(5,777,221)
წლის ცვეთა	(1,334,970)	(1,534,966)	(2,869,936)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	(4,810,026)	(3,836,962)	(8,646,988)
<i>საბალანსო ღირებულება</i>			
2017 წლის 1 იანვარს	164,383,143	10,737,120	175,120,263
2017 წლის 31 დეკემბერს	120,949,915	7,826,681	128,776,596
2018 წლის 31 დეკემბერს	119,957,908	6,494,462	126,452,370
<i>საბალანსო ღირებულება, გადაფასების გავლენის გარეშე</i>			
2017 წლის 1 იანვარს	114,810,654	10,737,120	125,547,774
2017 წლის 31 დეკემბერს	100,852,495	7,826,681	108,679,176
2018 წლის 31 დეკემბერს	98,314,850	6,494,462	106,250,783

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)).

2018 წელს შესყიდული ძირითადი საშუალებების გარკვეული ნაწილის შესყიდვა მოხდა 183,593 ლარის ოდენობით, გრძელვადიანი ავანსების საშუალებით (2017: 2,897,966 ლარი).

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

(a) მიწის და სასტუმროს გადაფასება

მიწის, რომელზეც განთავსებულია სასტუმრო, და სასტუმროს სამართლიანი ღირებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, განსაზღვრა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც გააჩნია პროფესიონალი შემფასებლის აღიარებული კვალიფიკაცია და შესაბამისი გამოცდილება მსგავსი ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის ქონების შეფასებაში. 2018 წლის 31 დეკემბრის

მდგომარეობით ხელმძღვანელობამ მიმოიხილა მოცემული მოდელი და განაახლა ის. ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ არ არსებობდა არსებითი ცვლილებები ბაზარზე რომელიც შეცვლიდა მიწისა და შენობების სამართლიან ღირებულებას. სამართლიანი 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 სამართლიანი 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 ფასდათმობები. აქედან გამომდინარე, შემფასებელმა გამოიყენა 0-20%-იანი კორექტირების ზღვარი, ფასების დაკვირვებისას.
სასტუმრო	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 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;
- დისკონტრების განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება მომავალი 10 წლის ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების დადგენაში, განისაზღვრა 12.35%-ის ოდენობით. კაპიტალიზაციის განაკვეთი საბოლოო პერიოდისთვის განისაზღვრა 10%-ის ოდენობით.

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

დისკონტირების განაკვეთის 1%-იანი ზრდა გამოიწვევს სასტუმროს სამართლიანი ღირებულების შემცირებას დაახლოებით 5,816,122 ლარის ოდენობით.

დისკონტირების განაკვეთის 1%-იანი შემცირება გამოიწვევს სასტუმროს სამართლიანი ღირებულების ზრდას დაახლოებით 4,109,176 ლარის ოდენობით.

კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი ზრდა გამოიწვევს სასტუმროს სამართლიანი ღირებულების შემცირებას 8,057,307 ლარის ოდენობით.

კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი შემცირება გამოიწვევს სასტუმროს სამართლიანი ღირებულების ზრდას 6,913,141 ლარის ოდენობით.

(b) საინვესტიციო ქონება

ლარი	2018	2017
ნაშთი 1 იანვარს	82,641,473	19,172,437
საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული შემოსავალი	-	46,687,268
ძირითადი საშუალებების გადაფასება	-	16,781,768
ნაშთი 31 დეკემბერს	82,641,473	82,641,473

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს მესამე პირებისთვის იჯარით გაცემულ, ან გასაცემ ქონებას და 4,041 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, შესაბამისი გაუმჯობესებებით, 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.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საინვესტიციო ქონების ნაშთი წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიანი 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 სამართლიანი 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 შემოადინებისა და გადინების დისკონტირებას. აღნიშნული ნაკადები წარმოიშვება 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 90%-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 — დისკონტირების განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება მომავალი 10 წლის ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების დადგენაში, განისაზღვრა 12.35% -ის ოდენობით. კაპიტალიზაციის განაკვეთი საბოლოო პერიოდისთვის განისაზღვრა 10%-ის ოდენობით.

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

დისკონტის განაკვეთის 1%-იანი გაზრდა გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შემცირებას 4,516,581 ლარის ოდენობით.

დისკონტის განაკვეთის 1%-იანი შემცირება გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ზრდას 4,311,291 ლარის ოდენობით.

კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი ზრდა გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შემცირებას 3,434,392 ლარის ოდენობით.

კაპიტალიზაციის განაკვეთის 1%-იანი შემცირება გამოიწვევს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ზრდას 3,587,718 ლარის ოდენობით.

10. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტაციაში განსაზღვრულ კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას.

(b) დივიდენდები

კომპანიის მფლობელები უფლებამოსილი 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 და კრედიტები

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

ლარი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარისგან	207,400,796	-
	207,400,796	-
მიმდინარე ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხები დაკავშირებული მხარისგან	26,742,149	238,362,504
	26,742,149	238,362,504

(a) სესხის პირობები და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების ვადები და პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ნომინალური			31 დეკემბერი 2018		31 დეკემბერი 2017	
	საპროცენტო დაფარვის			ნომინალური		ნომინალური	
	ვალუტა	განაკვეთი	წელი	ღირებულება	ღირებულება	ღირებულება	ღირებულება
უზრუნველყოფილი სესხი							
დაკავშირებული მხარისგან	აშშ დოლარი	6.5%	2031	234,142,945	234,142,945	238,362,504	238,362,504
სულ პროცენტთან ვალდებულებები				234,142,945	234,142,945	238,362,504	238,362,504

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას დაუფარავი სესხები და კრედიტები გააჩნია საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანიის, შპს „Dhabi Contracting“-ის მიმართ.

2017 წლის 11 იანვარს კომპანიამ გააფორმა ახალი საკრედიტო ხელშეკრულება შპს „Dhabi Contracting“-თან, რის შედეგადაც მოხდა 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს „Dhabi Contracting“-სგან და შპს „Dhabi One Investment Service“-სგან მიღებული ყველა სესხის გაერთიანება ერთ ვალდებულებად („ახალი სესხი“) შპს „Dhabi Contracting“-ის 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 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 200,681,153 ლარს (2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 201,673,160 ლარი).

(b) დეფოლტი

კომპანიას საკრედიტო ხელშეკრულება აქვს მხოლოდ შპს „Dhabi Contracting“-თან. 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 შპს „Dhabi Contracting“-სგან არ მიუღია. დარღვევის შემთხვევაში შპს „Dhabi Contracting“-ს აქვს უფლება მოითხოვოს სესხის სრული თანხის დაფარვა. ამის გამო, სესხის კლასიფიკაცია მოხდა მიმდინარე ვალდებულებად. 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის შემდგომ დეფოლტი იქნა გაუქმებული.

კომპანიას აღარ ჰქონია დეფოლტის შემთხვევა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მოცემული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის.

(c) ფინანსური საქმიანოებიდან წარმოშობილი ცვლილებები ვალდებულებებში

ლარი	2018	2017
ნაშთი 1 იანვარს	238,362,504	226,966,410
შემოსულობები სესხებიდან	-	1,419,301
სესხების დაფარვა	(12,966,900)	-
გადახდილი პროცენტი	(12,779,000)	-
სულ ცვლილება ფულადი ნაკადების დაფინანსებიდან	212,616,604	1,419,301
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	7,545,664	(4,257,222)
საპროცენტო ხარჯი აღიარებული ფინანსურ ხარჯებად წლის განმავლობაში	13,980,677	14,234,015
ნაშთი 31 დეკემბრის	234,142,945	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 აქციონერების მიერ, კაპიტალში შენატანების, ან სესხის დაფინანსების გზით.

კომპანიას 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 გონივრულ ფარგლებში მიახლოებულია მათ სამართლიანი ღირებულებასთან.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო „კომპანია“ შემდეგ რისკებს გასწევს:

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

(i) რისკების მართვის სტრუქტურა

ზოგადად, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვის სტრუქტურის შექმნაზე, მის ზედამხედველობაზე და კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკების შექმნასა და მონიტორინგზე დამფუძნებლებისთვის რეგულარული ანგარიშების წარდგენაზე.

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

აქციონერები 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 არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაქტის ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ის ძირითადად წარმოიშობა ფულადი სახსრებიდან და მათი ეკვივალენტებიდან და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

კომპანია ფლობს ფულად ნაკადებს და მათ ეკვივალენტებს სს „ტერაბანკში“, რომელიც არის დაკავშირებული მხარე და ასევე არის საქართველოს ბანკების ტოპ-ათეულში. კომპანია არ მოელის, რომ მისი რომელიმე კონტრაქტის ვერ შეძლებს ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას და შესაბამისად მიიჩნევს, რომ კომპანია არ არის არსებითად დაქვემდებარებული საკრედიტო რისკზე მისი ფულადი სახსრებიდან და მათი ეკვივალენტებიდან.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე ძირითად ზემოქმედებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. 2018 წლის განმავლობაში, კომპანიის შემოსავლის დაახლოებით 10% (2017: 5%) მიკუთვნებულია გაყიდვების ოპერაციებზე ერთ კლიენტთან. საკრედიტო რისკის მართვა ხორციელდება ძირითადი კლიენტებისგან/კომპანიებისგან წინასწარი გადახდების მოთხოვნით. შესაბამისად, კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება ფიზიკური პირებისა და მცირე საწარმოების მიმართ მოთხოვნებისგან.

კომპანიას აქვს გაუფასურების რეზერვი რომელიც ასახავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მისეულ შეფასებას.

კორპორატიული მომხარებლების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება 2018 წლის 1 იანვრის და 31 დეკემბრის მდგომარეობით

კომპანია მის საკრედიტო რისკის ხარისხზე დაქვემდებარებას ანაწილებს ზარალის რისკის განმსაზღვრელი მონაცემების საფუძველზე (გარე რეიტინგები, აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება, მმართველობითი ანგარიშები და ფულადი ნაკადების პროგნოზები და ხელმისაწვდომი პრეს-ინფორმაცია კლიენტებზე და სხვა), ხოლო კლიენტის ქცევის შესაფასებლად იყენებს გამოცდილ საკრედიტო განსჯას. საკრედიტო რისკის ხარისხი განისაზღვრება ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორების გამოყენებით, რომლებიც მიანიშნებს დეფოლტის რისკზე და შესაბამისობაშია სააგენტოების გარე საკრედიტო შეფასების განმარტებებთან.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

შემდეგი ცხრილი მოიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებისა და სავაჭრო მოთხოვნებზე კლიენტების მიმართ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (მსზ) შესახებ, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

’000 ლარი	არ არის		სულ
	გაუფასურებული კრედიტით	კრედიტით გაუფასურებული	
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის დონე			
დაბალი რისკი	907,122	-	907,122
მაღალი რისკი	-	1,457,497	1,457,497
სულ საბალანსო ღირებულება, ბრუტო	907,122	1,457,497	2,364,619
ზარალის რეზერვი	(40,973)	(574,175)	(615,148)
	866,149	883,322	1,749,471

კომპანია თითოეულ, საკრედიტო რისკის ხარისხზე დამოკიდებულებას, ანაწილებს ზარალის რისკზე მიმანიშნებელი მონაცემების (გარე რეიტინგები, ინფორმაცია კონტრაქტების შესაძლო ფინანსურ სირთულეებზე და ვადაგადაცილებულ დღეებზე) და გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენებით.

დაბალი რისკი - კონტრაქტებს, ახლო მომავალში, გააჩნიათ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებების დაკმაყოფილების მაღალი უნარი და ეკონომიკურ და ბიზნეს გარემოებების მომავალმა უარყოფითმა ცვლილებებმა არ არის სავარაუდო, რომ უარყოფითად იმოქმედონ კონტრაქტების უნარზე დააკმაყოფილონ თავიანთი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები. საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი დაბალრისკიანი ხარისხისთვის არის დაახლოებით 0.45%-ი.

მაღალი რისკი - კონტრაქტებს, ახლო მომავალში, გააჩნიათ მათი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებების დაკმაყოფილების დაბალი უნარი და ეკონომიკურ და ბიზნეს გარემოებების მომავალმა უარყოფითმა ცვლილებებმა სავარაუდოა, რომ უარყოფითად იმოქმედონ კონტრაქტების უნარზე დააკმაყოფილონ თავიანთი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვალდებულებები. საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი მაღალრისკიანი ხარისხისთვის არის დაახლოებით 39%-ი.

დაქვემდებარებები, თითოეული საკრედიტო რისკის ხარისხის ფარგლებში, დაყოფილია ისტორიული ინფორმაციისა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთის საფუძველზე რომელიც გამოითვლება თითოეული სეგმენტისთვის, ვადაგადაცილების სტატუსის, გარე საკრედიტო

რეიტინგების და ბოლო რამოდენიმე წლის, ფაქტიური საკრედიტო ზარალის გამოცდილების საფუძველზე. მოცემული განაკვეთები მრავლდება სკალარულ ფაქტორზე რათა აისახოს ცვლილებები ისტორიული მონაცემების შეგროვების დროს არსებულ ეკონომიკურ პირობებს, მიმდინარე პირობებსა და მოთხოვნების მოსალოდნელი სასიცოხლო ვადის მანძილზე მოსალოდნელი ეკონომიკური პირობების კომპანიისეულ ხედვაში.

წლის განმავლობაში, გაუფასურების რეზერვში მოძრაობა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში იყო შემდეგი. 2017 წლის შესადარისი ინფორმაცია ასახავს გაუფასურების ზარალის რეზერვის ანგარიშს ბასს 39-ის მიხედვით.

'000 ლარი	2018	2017
ნაშთი 1 იანვარს ბასს 39-ის მიხედვით	45,209	45,209
კორექტირება ფასს 9-ის თავდაპირველ გამოყენებაზე	151,013	-
ნაშთი 1 იანვარს ფასს 9-ის მიხედვით	196,222	45,209
მატება წლის განმავლობაში	418,926	-
ნაშთი წლის ბოლოს	615,148	45,209

რეზერვის ანგარიში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში გამოიყენება გაუფასურების ზარალის აღრიცხვისთვის, მანამ სანამ არ ამოიწურება თანხის ამოღების ყველა შესაძლო ვარიანტი; ამ დროს ეს ოდენობები ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსური აქტივის საპირწონედ.

(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.

ხელმძღვანელობა 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 გამორიცხავს ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში პროგნოზირება შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები.

ლიკვიდურობის რისკზე დაქვემდებარება

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო ვადები, მოსალოდნელი საპროცენტო გადახდების ჩათვლით და ურთიერთჩათვლის შეთანხმებების გავლენის გამოკლებით. მოსალოდნელი არ არის, რომ ფულადი ნაკადები, რომლებიც ქვემოთ ხანდაზმულობის ანალიზშია წარმოდგენილი, შესაძლოა მნიშვნელოვნად ადრე, ან მნიშვნელოვნად განსხვავებული ოდენობით წარმოიშვას.

31 დეკემბერი, 2018

ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-12 თვე	1-2 წელი	2-9 წელი
სესხები და კრედიტები	234,142,945	344,816,437	26,742,149	26,766,000	291,308,288
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,146,011	4,146,011	4,146,011	-	-
	238,288,956	348,962,448	30,888,160	26,766,000	291,308,288

31 დეკემბერი 2017

ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	0-12 თვე	1-2 წელი	2-6 წელი
სესხები და კრედიტები	238,362,504	238,362,504	238,362,504	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,075,581	6,075,581	6,075,581	-	-
	244,438,085	244,438,085	244,438,085	-	-

„კომპანიის“ ყველა დარჩენილი ფინანსური ვალდებულება, სესხების და კრედიტების გარდა, ხელშეკრულების თანახმად უნდა დაიფაროს საანგარიშგებო თარიღიდან, 2018 წლის 31 დეკემბრიდან და 2017 წლის 31 დეკემბრიდან, 6 თვის განმავლობაში. ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს, რომ მოცემულ ფინანსურ ვალდებულებებზე ფულადი სახსრების გადინების პერიოდი არ აღემატება ერთ წელიწადს.

მომხდარი დეფოლტის გამო, (შენიშვნა 11 (b)), 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოხდა 238,162,157 ლარის ოდენობით სესხების და კრედიტების სრული ნაშთის რეკლასიფიკაცია მოთხოვნამდე კატეგორიაში.

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. 2017 წლის განმავლობაში კომპანია გახდა ახალი სასესხო ხელშეკრულების მხარე, რის შედეგადაც მოხდა გადახდის პირობების გადახედვა.

2018 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 53,640,396 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 კრედიტებზე, ფულად სახსრებზე და მათ ეკვივალენტებზე, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებზე, რომლებიც დენომინირებულია ლარის გარდა სხვა ვალუტაში. ვალუტა, რომელშიც უმეტესად არის დენომინირებული ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის უცხოური ვალუტის რისკზე დაქვემდებარება არის შემდეგი:

ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2018	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2017
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2,135,475	8,213,220
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	1,628,200
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(3,156,434)	(3,106,931)
სესხები და კრედიტები	(234,142,945)	(238,362,504)
წმინდა დაქვემდებარება	(235,163,904)	(231,628,015)

პერიოდის განმავლობაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი სავალუტო კურსებია:

ლარში	საშუალო კურსი		კურსი ანგარიშგების თარიღისთვის	
	2018	2017	2018	2017
1 აშშ დოლარი	2.5345	2.5086	2.6766	2.5922

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის გონივრული შესაძლო გამყარება, (როგორც ქვემოთ არის აღწერილი) აშშ დოლარის მიმართ 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოიწვევდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასების და მოგების ან ზარალის ცვლილებას ქვემოთ მოცემული ოდენობებით. ანალიზი გულისხმობს, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კონკრეტულად საპროცენტო განაკვეთები, რჩება უცვლელი.

ლარი	მოგება ან (ზარალი)
2018	
აშშ დოლარი (10%-იანი გამყარება)	(23,516,390)
2017	
აშშ დოლარი (10%-იანი გამყარება)	23,162,801

ლარის გაუფასურება აშშ დოლარის მიმართ 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, იქონიებდა ზუსტად იგივე ოდენობის, ოღონდ საპირისპირო გავლენას ზემოაღნიშნულ ვალუტებზე, თუ მხედველობაში მივიღებთ იმ ფაქტს, რომ სხვა ცვლადები პერიოდის განმავლობაში უცვლელია.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთებში ძირითადად გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი ვალდებულება) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი ვალდებულება) ცვლილების სახით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად ექვემდებარება კომპანია ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებს. თუმცა, ახალი სესხების ან კრედიტების აღებისას, ხელმძღვანელობა საკუთარ მსჯელობას იყენებს იმის გადასაწყვეტად, რომელი განაკვეთი უფრო ხელსაყრელი იქნება კომპანიისთვის მოსალოდნელ პერიოდში, დაფარვის ვადის დადგომამდე - ფიქსირებულგანაკვეთიანი, თუ ცვლადგანაკვეთიანი.

ანგარიშგების თარიღისთვის „კომპანიას“ არ აქვს არსებითი დამოკიდებულება საპროცენტო განაკვეთის რისკზე, სესხების და ვალდებულებების გამოყენებისგან, ვინაიდან სესხები და ვალდებულებები ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მატარებელია. შესაბამისად, საანგარიშგებო თარიღისთვის საპროცენტო განაკვეთების ცვლილება გავლენას არ იქონიებს არც მოგებაზე ან ზარალზე და არც კაპიტალზე.

14. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობით საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო, ოფიციალური განმარტებების და სასამართლო გადაწყვეტილებების ცვლილებები, რომლებიც ზოგჯერ გაურკვეველი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისაგან განსხვავებული ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო ორგანოს არ შეუძლია დააკისროს რაიმე დამატებითი საგადასახადო ვალდებულება, ჯარიმა ან საურავი, თუ სამართალდარღვევიდან გასულია სამი წელი.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. ამასთან, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული

კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს კომპანიისეული ინტერპრეტაციისაგან და თუ საგადასახადო ორგანომ შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება სერიოზული გავლენა მოახდინოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(b) სასამართლო დავა

საქმიანობის ნორმალური მიმდინარეობის პროცესში, კომპანია წარმოადგენს სამართლებრივი სარჩელებისა, სასამართლო დავების და საჩივრების საგანს. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მაქსიმალურ ვალდებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, რომელიც შესაძლოა წარმოიშვას ამგვარი სარჩელებიდან ან საჩივრებიდან, არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მის მომავალ ოპერაციებზე.

15. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მოცემული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის, კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა ფიზიკური პირი, HH Sheikh Nahayan Mabarak Al Nahayan

(b) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

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

ლარი	2018	2017
ხელფასები და ბონუსები	370,999	241,499

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და დაუფარავი ნაშთები

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

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენილი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მოიცავს ვალდებულებას საერთო კონტროლის ქვეშ არსებული საწარმოს Dhabhi Construction LLC-ს მიმართ. აღნიშნული შეადგენს 3,156,434 ლარს (2017 წლის 31 დეკემბერი: 3,106,931 ლარი) და უკავშირდება მიღებულ მომსახურებას სასტუმროს გრანდიოზულ გახსნის ცერემონიასთან დაკავშირებით.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს ფულად სახსრებს საბანკო ნაშთებზე, რომლებსაც კომპანია ფლობს საერთო კონტროლის ქვეშ არსებულ საწარმოში, სს „ტერაბანკში“ და შეადგენს 4,172,567 ლარს (2017 წლის დეკემბერი: 9,941,936 ლარი).

16. შეფასების საფუძველი

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

17. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ განსაზღვრული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში, გარდა ფასს 15-ისა და ფასს 9-ის გამოყენებისა 2018 წლის 1 იანვრიდან და თანმიმდევრულად გამოყენებულ იქნა კომპანიის მიერ.

(a) შემოსავალი

კომპანიამ ფასს 15 თავდაპირველად 2018 წლის 1 იანვარს გამოიყენა. ინფორმაცია კომპანიის კლიენტებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებულ სააღრიცხვო პოლიტიკებზე მოცემულია მე-6 შენიშვნაში. ფასს 15-ის თავდაპირველი გამოყენების გავლენა აღწერილია მე-5 შენიშვნაში.

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავლები და ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

- საპროცენტო შემოსავალს ფინანსურ აქტივებზე, რომლებიც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით;
- საპროცენტო ხარჯებს ფინანსურ ვალდებულებებზე, რომლებიც აღირიცხება 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 ოპერაციები კონვერტირდება „კომპანიის“ სამუშაო ვალუტაში, ოპერაციის დღეს მოქმედი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები ანგარიშგების თარიღისთვის კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში, ამ თარიღისთვის მოქმედი გაცვლითი კურსით. ფულად ერთეულებზე მოგება ან ზარალი უცხოურ ვალუტაში წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ ამორტიზირებულ ღირებულებას სამუშაო ვალუტაში, კორექტირებულს ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში, და უცხოურ ვალუტაში არსებულ ამორტიზირებულ ღირებულებას შორის, გადაყვანილს ანგარიშგების პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

არაფულადი ერთეულები უცხოურ ვალუტაში, შეფასებული ისტორიულ ხარჯის საფუძველზე კონვერტირდება გარიგების თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

ოპერაციებში წარმომოხილი ცვლილებები უცხოურ ვალუტაში აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) მოგების გადასადახი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(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 (როგორც 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. ამას გარდა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა განაწილებულ მოგებად, მაგალითად არასაბაზრო საერთაშორისო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან მოგების განაწილების მიმდებარე მოგების გადასახადის მიზნებისთვის. დაბეგვრის ობიექტი ასევე მოიცავს ხარჯებს ან სხვა გადახდებს, რომლებიც არ უკავშირდება პირის ეკონომიკურ საქმიანობას, უფასო მიწოდებას და ზღვარ გადაცილებულ წარმომადგენლობით ხარჯებს.

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 გადამუშავებასთან, 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 და შენობები რომელთა სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია, აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით, რომელიც წარმოადგენს გადაფასების თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული ნებისმიერი შემდგომი დაგროვილი ცვეთა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ძირითადი საშუალებები, კონკრეტულად ავეჯი და საოფისე ინვენტარი, ფასდება თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს.

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 საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აისახება წმინდა ოდენობით მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები.

ძირითადი საშუალებების გადაფასებით მიღებული სარგებელის აღიარება ხდება სხვა სრულ შემოსავალში, „გადაფასების რეზერვის“ ქვეშ. თუმცა, სარგებლის აღიარება მოგებაში ან ზარალში ხდება მხოლოდ იმ ოდენობით რა ოდენობითაც ის აღადგენს იგივე აქტივის გადაფასების კლებას, ადრე აღიარებულს მოგებაში ან ზარალში.

ძირითად საშუალებებზე გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი ღირებულების შემცირების აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში. თუმცა, ღირებულების შემცირების აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში ხდება მხოლოდ გადაფასების რეზერვში არსებული საკრედიტო ნაშთის ოდენობით

როდესაც „კომპანია“ ახორციელებს ძირითადი საშუალების გადატანას საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში, ხდება ქონების სამართლიანი ღირებულების ხელახალი შეფასება და მისი შესაბამისი რეკლასიფიკაცია. 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 წარმოქმნილი ზარალი აღირიცხება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯების კაპიტალიზაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული ხარჯები უზრუნველყოფს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოძინებას კომპანიაში.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგებაში ან 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 მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების (მიწის გარდა) 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 მეთოდის გამოყენებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც განსაკუთრებული აქტივის აღრიცხვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით.

(v) საინვესტიციო ქონებაში რეკლასიფიკაცია

როდესაც ქონების გამოყენება იცვლება და გადადის „მფლობელის მიერ გამოყენებულის“ კატეგორიიდან „საინვესტიციო ქონების“ კატეგორიაში, ქონება გადაფასებულია სამართლიანი ღირებულებით და რეკლასიფიცირებულია შესაბამისად. ნებისმიერი შემოსულობა, რომელიც წარმოიშვება გადაფასებისას აღიარდება მოგებაში ან ზარალში იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ის აღადგენს ადრე აღიარებულ გაუფასურების ზარალს კონკრეტულ ქონებაზე, ხოლო ნებისმიერი ნარჩენი შემოსულობა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და წარმოდგენილია გადაფასების რეზერვში. ნებისმიერი ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(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 ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნებისთვის გამოყენება. საინვესტიციო ქონება მოიცავს 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 სამართლიანი ღირებულების ცლილების შედეგის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში.

(h) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები და სესხის უზრუნველყოფა თავდაპირველად აღიარდება წარმოშობის მომენტში. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება როდესაც კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მხარე ხდება.

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

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება: ამორტიზირებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავლში ასახვით - ვალის ინვესტიცია; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავლში ასახვით - კაპიტალის ინვესტიცია; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

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

ფინანსური აქტივი აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული მოგებაში ან ზარალში ასახვით:

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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულად ნაშთებს, ვადიან ანაბრებს და მაღალ ლიკვიდურ ინვესტიციებს დაფარვის ვადით სამი თვე ან ნაკლები შემდგომი თარიღიდან, რომლებიც დაქვემდებარებულია სამართლიანი ღირებულების ცვლილებების არა არსებით რისკს. ვადიანი ანაბარი წარმოადგენს ვადიან ანაბრებს ბანკებში 3 თვეზე მეტი დაფარვის ვადით შემდგომი თარიღიდან, მაგრამ რომლისთვისაც კომპანიას აქვს ცალმხრივი უფლება, რომ გამოიტანოს თანხები რამდენიმე დღის განმავლობაში შეტყობინების გაგზავნიდან მნიშვნელოვანი ჯარიმების ან პროცენტის დაკარგვის გარეშე.

მოცემული ფინანსური აქტივები შემდგომ ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდით. ამორტიზირებული ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალით. საპროცენტო შემოსავალი, უცხოური გაცვლითი კურსის შემოსულობა და ზარალი და გაუფასურება აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტისას წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

2018 წლის 1 იანვრამდე, კომპანია აკლასიფიცირებდა არაწარმოებულ ფინანსურ აქტივებს შემდეგ კატეგორიებში: სესხები და მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ისინი შეფასდა ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება - ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ზარალში ასახვით თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული, წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა შემოსულობით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო

განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსიდან მოგება და ზარალი აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი აღიარების შეწყვეტისას ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ სახელშეკრულებო უფლებებს ფულად ნაკადებზე გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო უფლად ნაკადებზე უფლებებს, რომელშიც თითქმის ყველა რისკი და აქტივის ფლობის ანაზღაურება მოიაზრება, ან როდესაც კომპანია არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და კომპანია არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე უფლებებს.

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

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს ვადა გასდის, უქმდება ან თავისუფლდება. კომპანია ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როცა მისი პირობები იცვლება და შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად იცვლება, რა შემთხვევაშიც კორექტირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას შორის და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი არაფულადი აქტივის და ვალდებულების გადაცემის ჩათვლით) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(i) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული აქტივები - 2018 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

კომპანია ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე აღიარებს ზარალის რეზერვებს.

კომპანია აფასებს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით, გარდა შემდეგი შემთხვევებისა როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები რომელსაც საანგარიშგებო თარიღისთვის აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი; და
 - სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები რომლისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზარდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.
- ზარალის რეზერვები სავაჭრო მოთხოვნებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

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

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

კომპანია ფინანსურ აქტივს დეფოლტირებულად მიიჩნევს მაშინ როდესაც:

- არ არის სავარაუდო რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს კომპანიის მიმართ, კომპანიის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსურ აქტივი 90 დღეზე მეტია ვადაგადაცილებულია;

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

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ის ნაწილი რომელიც წარმოიშობა ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევებისაგან (ან უფრო მოკლე ვადაში თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოხმარების ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს რომლის განმავლობაშიც კომპანია დაქვემდებარებულია საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის კომპანია აფასებს არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული კრედიტით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია კრედიტით“ როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

მტკიცებულება იმისა რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია კრედიტით მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- ემიტენტის ან მსესხებლის არსებითი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად დეფოლტი, ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- კომპანიის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურირება იმ პირობებით რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაციის გამოყენება; ან

- ფინანსური სირთულეების გამო უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარდგენა

ზარალის რეზერვები ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივების მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

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

(ii) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები - 2018 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული პოლიტიკა

ფინანსური აქტივები ფასდება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის იმის განსასაზღვრად, არსებობდა თუ არა გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება. ფინანსური აქტივი მიჩნეული იყო გაუფასურებულად თუ ობიექტური მტკიცებულება მიანიშნებდა იმაზე, რომ ზარალის შემთხვევა დამდგარია აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდგომ და რომ ზარალის შემთხვევას ჰქონდა საიმედოდ შეფასებადი უარყოფითი გავლენა, აქტივის სავარაუდო სამომავლო ფულად ნაკადებზე.

ფინანსური აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება შესაძლოა მოიცავს შემდეგს:

- მოვალის ვადაგადაცილება ან დეფოლტი;
- კომპანიის მხრიდან ვადადამდგარი მოთხოვნების რესტრუქტურისა იმის პირობებზე, რომლებსაც კომპანია სხვაგვარად არ განიხილავდა;
- ნიშნები იმისა, რომ მოვალე ან ემიტენტი გაკოტრდება;
- მსესხებლების გადახდის სტატუსის უარყოფითი ცვლილება კომპანიაში;
- ეკონომიკური პირობები რომელიც უკვე ირდება დეფოლტს; ან
- დაკვირვებადი მონაცემები, რომლებიც მიუთითებენ, რომ ადგილი აქვს შეფასებად კლებას მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში ფინანსური აქტივების ჯგუფიდან.

კომპანია სესხებისა და მოთხოვნების გაუფასურების მტკიცებულებას განიხილავს როგორც ინდივიდუალურ, ისე ჯგუფურ დონეზე. ყველა ინდივიდუალურად არსებითი სესხები და მოთხოვნები ინდივიდუალურად ფასდება გაუფასურების დასადგენად. ის ინდივიდუალურად არსებითი მოთხოვნები რომლებიც გაუფასურებულად არ მიიჩნევა, შემდგომ ჯგუფურად ფასდება გაუფასურებაზე, რომელიც გაწეულია, მაგრამ ჯერ არ არის იდენტიფიცირებული. სესხები და მოთხოვნები რომლებიც ინდივიდუალურად არსებითი არ არის, ჯგუფურად ფასდება გაუფასურებაზე მსგავსი რისკის მახასიათებლების მქონე სესხების და მოთხოვნების დაჯგუფების გზით.

ჯგუფური გაუფასურების შეფასებისას კომპანია იყენებდა დეფოლტის ალბათობის, აღდგენის ვადებს და გაწეული ზარალის ისტორიულ მაჩვენებლებს, კორექტირებულს ხელმძღვანელობის განსჯით იყო თუ არა მიმდინარე ეკონომიკური და საკრედიტო პირობები ისეთი, რომ ფაქტობრივი ზარალი ისტორიულ მაჩვენებლებზე მეტი ან ნაკლები ყოფილიყო.

ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივის გაუფასურების ზარალი გამოითვლება როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას შორის, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში და აისახება რეზერვის ანგარიშზე სესხების და მოთხოვნების საპირწონედ. გაუფასურებულ აქტივზე პროცენტის აღიარება

გაგრძელდება დისკონტირების დაბრუნების გზით. როდესაც შემდგომი მოვლენა იწვევს გაუფასურების ზარალის კლებას გაუფასურების ზარალის კლება აღდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება განიხილება ყოველი ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის აღდგენადი ღირებულება.

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

კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ წარმოშობენ ცალკე ფულადი ნაკადებს და ისინი გამოიყენება ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთზე მეტი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები მიკუთვნებულია ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ერთეულს გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე, იმ ფულადი ნაკადის წარმომქმნელი ერთეულის გაუფასურების შეფასების ფარგლებში, რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

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

გაუფასურების ზარალი აღიარდება თუ აქტივის ან ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სავარაუდო აღდგენადი ღირებულებას.

გაუფასურების ზარალი აისახება მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება თავდაპირველად ნებისმიერი ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) გუდვილის საბალანსო ღირებულებაზე და ამცირებს მას, და შემდეგ ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე წილობრივ საფუძველზე, და ამცირებს მას.

გაუფასურების ზარალი აღდგენილია თუ აღდგენადი ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებშია ცვლილება. გაუფასურების ზარალი აღდგენას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით), რაც იქნებოდა განსაზღვრული გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(j) თანამშრომელთა სარგებელი

თანამშრომელთა მოკლევადიანი ანაზღაურების ვალდებულებები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და აღიარდება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.

ვალდებულება აღიარდება იმ თანხით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია თუ კომპანიას აქვს მიმდინარე სამართლებრივი და კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ამგვარი თანხა მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმის მიხედვით თანამშრომლის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად და ამგვარი ვალდებულება შეიძლება საიმედოდ იქნას შეფასებული.

(k) ანარიცხები

ანარიცხები აღიარდება იმ შემთხვევაში თუ, წარსული მოვლენების შედეგად, კომპანიას აქვს მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება რომლის შეფასებაც საიმედოდ არის შესაძლებელი და სავარაუდოა, რომ ამ ვალდებულების დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იქნება კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებელის გადინება. ანარიცხები გამოითვლება მომავალი მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების, გადასახადების გადახდამდე არსებული განაკვეთით დისკონტერებით, რაც ასახავს ფულის ღირებულების დროში მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს და ვალდებულებისთვის დამახასიათებელ რისკებს. დისკონტერების განაწილება აღიარდება როგორც ფინანსური ხარჯი.

18. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები რომლებიც ჯერ არ არის მიღებული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები, კორექტირებები სტანდარტებში და ინტერპრეტაციები რომლებიც 2019 წლის 1 იანვრიდან და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში. თუმცა კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა ეს ცვლილებები მიღებული მოცემული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას. კომპანიამ უნდა მიიღოს მოცემული სტანდარტები მათი ძალაში შესვლისთანავე.

(a) ფასს 16 იჯარები

ფასს 16-ს შემოაქვს ერთიანი, საბალანსო იჯარების აღრიცხვის მოდელი მოიჯარეებისთვის. მოიჯარე აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით რაც ასახავს მის უფლებას გამოიყენოს ეს აქტივი და საიჯარო ვალდებულებას რაც ასახავს მის ვალდებულებას განახორციელოს საიჯარო გადახდები. არსებობს აღიარებისგან გათავისუფლებაც, მოკლევადიანი იჯარებისთვის და დაბალი ღირებულების მქონე ერთეულებისთვის. მეიჯარეს ანგარიშგება რჩება მსგავსი მიმდინარე სტანდარტისა - ანუ მეიჯარე განაგრძობს იჯარების ფინანსურ და საოპერაციო იჯარებად კლასიფიცირებას.

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

(i) იჯარები სადაც კომპანია არის მოიჯარე

კომპანიის ფინანსურ იჯარებზე არ არის მნიშვნელოვანი გავლენა მოსალოდნელი რადგან კომპანია არ მოქმედებს როგორც მოიჯარე.

(ii) იჯარები სადაც კომპანია არის მეიჯარე

კომპანია ხელახლა შეაფასებს ქვე-იჯარების კლასიფიკაციას რომლებშიც კომპანია არის მეიჯარე.

სხვა იჯარებიდან, რომლებშიც კომპანია არის მეიჯარე არ არის მნიშვნელოვანი გავლენა მოსალოდნელი.

(iii) გადასვლა

კომპანია ფასს 16-ის თავდაპირველად გამოყენებას 2019 წლის 1 იანვარს გეგმავს, მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით. მაშასადამე, ფასს 16-ის მიღების კუმულაციური გავლენა აღიარებულ იქნება გაუნაწილებელი მოგების საწყისი ნაშთის კორექტირების სახით 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, შესაძარისი ინფორმაციის გადაანგარიშების გარეშე.

გადასვლისას კომპანია გეგმავს იჯარის განმარტებაზე პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გამოყენებას. ეს ნიშნავს, რომ კომპანია გამოიყენებს ფასს 16-ს ყველა ხელშეკრულებაზე რომელიც დაიდო 2019 წლის 1 იანვრამდე და კლასიფიცირებული იყო როგორც იჯარები ბასს 17-ს და ფასიკ 4 -ს მიხედვით.

(b) სხვა სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

არ არის მოსალოდნელი რომ ქვემოთ მოყვანილ კორექტირებულ სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებს ექნებათ მნიშვნელოვანი გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებებზე:

- ფასიკ 23 გაურკვევლობა საგადასახადო მიდგომებში
- წინსწრების ფუნქციები უარყოფითი კომპენსაციით (ფასს 9-ის კორექტირებები)
- „გრძელვადიანი პროცენტები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში“ (ბასს 28-ის კორექტირებები);
- გეგმის კორექტირება, შემცირება ან გაქვითვა (ბასს 19-ის კორექტირებები);
- ფასს-ების ყოველწლიური გაუმჯობესებები 2015-2017 ციკლი - სხვადასხვა სტანდარტები;
- კორექტირებები ფასს სტანდარტების კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებებში.
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები;
- ბიზნესის განმარტება (ფასს 3-ის კორექტირებები);
- არსებითობის განმარტება (ბასს 1-ის და ბასს 8-ის კორექტირებები);
- ინვესტორსა და მის მეკავშირეს ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა ან შენატანი (ფასს 10-ის და ბასს 28-ის კორექტირებები).

19. ანგარიშგების შემდგომი მოვლენები

2019 წლის განმავლობაში, კომპანიამ დაფარა შპს „Dhabi Contracting“-ზე გადასახდელი დაუფარავი სესხები და კრედიტები 16,982,700 ლარის ოდენობით (6,000,000 აშშ დოლარი).



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. კომპანია თვლის, რომ 2018 წლის განმავლობაში ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვლილებები არ მომხდარა 2017 წელთან შედარებით.

მოთხოვნა

ტურისტების რაოდენობას დამატებით ზრდის სხვადასხვა სახის სპორტული და კულტურული ღონისძიებები რომლებიც დაგეგმილია 2018-2019 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

2018 წელს სასტუმროს ნომრებიდან მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 22,248 ათასი ლარი (63%), საკვების და სასმელის რეალიზაციიდან 8,003 (23%) ათასი ლარი ხოლო სხვა შემოსავალმა 5,274 ათასი ლარი (14%). კომპანია მომავალში არ ელოდება მნიშვნელოვან ცვლილებებს ამ გადანაწილებაში.

ლარი	2018 წელი	2017 წელი
შემოსავალი სასტუმროს ნომრებიდან	22,248,761	19,866,989
შემოსავალი საკვებისა და სასმელის რეალიზაციიდან	7,476,820	7,258,496
შემოსავალი იჯარიდან	3,385,248	1,517,154
სხვა შემოსავალი	1,904,667	1,318,587
სულ შემოსავლები	35,015,494	29,961,227

2018 წლის მანძილზე გაიზარდა შემოსავლები რაც განპირობებული იყო მაღალი კლასის სასტუმროს სერვისის მოთხოვნის გაზრდით. 2018 წელი კომპანიამ ზარალით დაასრულა, რაც ძირითადად გამოწვეულია დიდი ფინანსური ხარჯით.

კომპანიის 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.
- განვითაროთ საერთო სარეკლამო გეგმა ყველა დიდ სამოგზაურო-სავაჭრო პუბლიკაციებთან დიდ ბრიტანეთში, გერმანიასა 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.