

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	1
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება.....	4

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1. კორპორატიული ინფორმაცია	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	7
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	13
5. ამონაგები.....	14
6. თვითღირებულება	14
7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	15
8. რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი.....	15
9. წმინდა საკურსო მოგება.....	15
10. ძირითადი საშუალებები	16
11. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	17
12. გაცემული სესხები	17
13. მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება.....	18
14. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	19
15. დებიტორული და სხვა მოთხოვნები	19
16. საგადასახადო აქტივი	20
17. ფული და ფულის ექვივალენტები	20
18. კაპიტალი.....	21
19. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	21
20. მიღებული ავანსი.....	21
21. მიღებული სესხები	22
22. კრედიტორული და სხვა ვალდებულება.....	22
23. პირობითი ვალდებულებები	22
24. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები.....	23
25. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება.....	23
26. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	23

მმართველობის ანგარიშგება

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ.....	25
2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	25
3. სუბიექტის განვითარების გეგმები	26
4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა	27
5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ.....	27
6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები.	27
7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები.....	27

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ORBI RESIDENCE“-ის ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს

უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

ჩვენ დაგვიქირავეს შპს „ORBI RESIDENCE“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ჩასატარებლად, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას თანდართულ ფინანსურ ანგარიშგებებაზე. ჩვენი დასკვნის - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხების მნიშვნელობის გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება, თანდართული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი

კომპანიას არ ჩაუტარებია სასაქონლო მატერიალური მარაგების ინვენტარზიაცია. სააღრიცხვო ჩანაწერებისა და აქტივების სპეციფიკიდან გამომდინარე ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით ალტერნატიული პროცედურებით მარაგების ფიზიკურ არსებობასა და კონდიციაში. შესაბამისად, ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირების შეტანა აღრიცხულ მარაგებთან მიმართებაში 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

კომპანიას არ ჩაუტარებია ძირითადი საშუალებების ინვენტარზიაცია. შენობა-ნაგებობების და მანქანა-დანადგარების ჯგუფის გარდა, სხვა ძირითად საშუალებებზე, ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით ძირითადი საშუალებების არსებობაში, რადგან არსებული შიდა კონტროლის სისტემა ვერ უზრუნველყოფს კონკრეტული აქტივის მიკვლევადობას. აღნიშნული ძირითადი საშუალებების ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 51,244 ლარს (2018: 58,748 ლარი). შესაბამისად, ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარდგენილ თანხებთან მიმართებაში.

კომპანიას ძირითად საშუალებებში, შენობების ჯგუფში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღიარებული აქვს 441,341 ლარი (2018: 468,925 ლარი) საბალანსო ღირებულების ფართი - სასტუმრო კომპლექსის რესფშენი, რომლის გამოყენების მიზნობრიობაზე მენეჯმენტს არ უმსჯელია. შესაბამისად, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა იყო თუ არა სწორად კლასიფიცირებული აღნიშნული აქტივი ფინანსურ ანგარიშგებაში.

მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაშთი 2,094,680 ლარი (2018: 2,287,769 ლარი) მოიცავს გასაყიდად გამიზნულ საკუთარი წარმოების შედეგად შექმნილ ბინებს, რომლის თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შესაქმნელად გახარჯულ სამშენებლო მასალებს და სამუშაო ძალას, ასევე სხვადასხვა შეძენილ მომსახურებებს, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია მშენებლობასთან, თუმცა არ მოიცავს იმ ძირითადი საშუალებების ცვეთას, რომელიც მონაწილეობას იღებდა გასაყიდად გამიზნული აქტივის შექმნაში. სააღრიცხვო ჩანაწერებისა და შესრულებული სამუშაოების სპეციფიკიდან გამომდინარე ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა იყო თუ არა საჭირო კორექტირების შეტანა აღრიცხულ ნაშთებთან მიმართებაში 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოგება-ზარალში აღიარებულ გაყიდვის თვითღირებულებაზე 2019 და 2018 წელს.

კომპანიას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიღებულ ავანსებში აუღიარებელ ბინის რეალიზაციის კონტრაქტებზე (შენიშვნა 20), აღრიცხული აქვს მიღებული ავანსები 461,384 ლარის მოცულობით. აღნიშნული ავანსები მიღებულია 2017 წლამდე პერიოდში, სააღრიცხვო ჩანაწერების არასრულფასოვნების გამო, ვერ მოხერხდა მიღებული ავანსების იდენტიფიცირება კონტაგენტების დონეზე. შესაბამისად, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა იყო თუ არა საჭირო კორექტირების ასახვა ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ ვალდებულებასა და ბინების რეალიზაციიდან აღიარებულ შემოსავალთან მიმართებით.

როგორც ეს განმარტებულია ფინანსური ანგარიშგების მეორე შენიშვნაში, კომპანიამ გასული პერიოდების შეცდომების გასწორება და მის ფასს სტანდარტის პირველად გამოყენებასთან დაკავშირებული კორექტირებები ასახა 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (ამ ანგარიშგების მიზნებისთვის 2018 წლის 31 დეკემბერი), რაც იქნება სტანდარტზე გადასვლის თარიღი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას. აღნიშნული თარიღით კორექტირებების ასახვა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის არ შეესაბამება მის ფასს სტანდარტის მოთხოვნებს. შესაბამისად კომპანიას არ წარუდგენია გასწორებული უზუსტობების ეფექტი შესადარისი პერიოდის საწყის ნაშთებზე რადგან ამ თარიღით არ მომხდარა კორექტირებების მომზადება. ჩვენ ვერ შევძელით რომ განგვესაზღვრა ამ შეუსაბამობის ეფექტი 2018 წლის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაზე და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარდგენილ ნაშთებზე.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია წარმოდგენილი 24-29 გვერდებზე, მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას (საქმიანობის მიმოხილვას), მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ, მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ, არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ამასთან, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოგვეთხოვება მოსაზრების გამოთქმა იმის თაობაზე, „მმართველობის ანგარიშგების“ გარკვეული ნაწილები შეესაბამება თუ არა შესაფერის მარეგულირებელ-ნორმატიულ აქტებს და აგრეთვე იმის დადგენა, „მმართველობის ანგარიშგება“ შეიცავს თუ არა ინფორმაციას, რომელიც მოითხოვება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

თუ ჩვენს მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ მმართველობის ანგარიშგება არსებით უზუსტობას შეიცავს, მოგვეთხოვება ამ ფაქტის ანგარიშგება. არ აღმოგვიჩენია რაიმე საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს შესაბამისად, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია იმ საანგარიშგები წლის შესახებ, რომლის ფინანსური ანგარიშგებაც წარმოდგენილია, მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების თანმიმდევრულად; და
- მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია შესაფერის მარეგულირებელ ნორმებთან.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

„კომპანიის ხელმძღვანელობა ვალდებულია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას შეაფასოს, შეუძლია თუ არა კომპანია ს განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძველად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების გამჭვლავლებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს „კომპანიის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური ალტერნატივა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, ჩავატაროთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და გამოვუშვათ აუდიტორის დასკვნა. თუმცა ჩვენი ანგარიშის ნაწილში სახელწოდებით „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ განხილული საკითხების გამო, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება, რის საფუძველზეც გამოვთქვამდით აუდიტორულ მოსაზრებას წინამდებარე ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები, როგორც ამას ითვალისწინებს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული კოდექსი პროფესიონალი ბუღალტრებისათვის (IESBA-ის კოდექსი). შევასრულეთ IESBA-ს კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

შპს „ეკოვის ეი-თი-ეი ფინანსების“ სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

11 აგვისტო 2021

თბილისი, საქართველო.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, ჩავატაროთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და გამოვუშვათ აუდიტორის დასკვნა. თუმცა ჩვენი ანგარიშის ნაწილში სახელწოდებით „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ განხილული საკითხების გამო, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება, რის საფუძველზეც გამოვთქვამდით აუდიტორულ მოსაზრებას წინამდებარე ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები, როგორც ამას ითვალისწინებს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული კოდექსი პროფესიონალი ბუღალტრებისათვის (IESBA-ის კოდექსი). შევასრულეთ IESBA-ს კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.



შპს „ეკოვის ეი-თი-ეი ფინანსების“ სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

11 აგვისტო 2021

თბილისი, საქართველო.

შპს „ORBI RESIDENCE“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2019	2018
ამონაგები	5	1,654,019	3,618,538
თვითღირებულება	6	(1,478,527)	(1,279,079)
საერთო მოგება		175,492	2,339,459
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(517,436)	(929,880)
რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯები	8	(68,786)	(36,572)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი		-	22,395
აქტივის გაუფასურების ხარჯი	15	(471,760)	-
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის	19	(399,019)	-
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		(1,281,509)	1,395,402
ფინანსური შემოსავალი	12	258,743	338,857
ფინანსური ხარჯი	20	(12,630)	-
წმინდა საკუროსო მოგება	9	449,064	3,013
მოგება დაბეგვრამდე/(ზარალი)		(586,332)	1,737,272
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(586,332)	1,737,272

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 11 აგვისტოს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

შპს „ORBI RESIDENCE“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2019	2018
ამონაგები	5	1,654,019	3,618,538
თვითღირებულება	6	(1,478,527)	(1,279,079)
საერთო მოგება		175,492	2,339,459
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(517,436)	(929,880)
რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯები	8	(68,786)	(36,572)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი		-	22,395
აქტივის გაუფასურების ხარჯი	15	(471,760)	-
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის	19	(399,019)	-
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		(1,281,509)	1,395,402
ფინანსური შემოსავალი	12	258,743	338,857
ფინანსური ხარჯი	20	(12,630)	-
წმინდა საკურსო მოგება	9	449,064	3,013
მოგება დაბეგვრამდე/(ზარალი)		(586,332)	1,737,272
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(586,332)	1,737,272

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 11 აგვისტოს:

ი. კველელიძე

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი



შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	628,771	794,058
არამატერიალური აქტივები	10	4,764	4,817
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	11	3,201,147	3,201,147
გაცემული სესხები	12	-	2,306,301
სულ გრძელვადიანი აქტივები		3,834,682	6,306,323
მიმდინარე აქტივები			
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	13	2,094,680	2,287,769
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	14	51,244	58,748
დებიტორული და სხვა მოთხოვნები	15	887,693	923,759
საგადასახდო აქტივი	16	59,808	-
გაცემული სესხები	12	3,214,926	464,189
ფული და ფულის ექვივალენტები	17	4,040,298	4,000,851
სულ მიმდინარე აქტივები		10,348,649	7,735,316
სულ აქტივები		14,183,331	14,041,639
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	18	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	18	9,085,195	9,671,527
სულ კაპიტალი		9,085,195	9,671,527
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
პირობითი ვალდებულების ანარიცხი	19	2,759,737	2,360,718
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		2,759,737	2,360,718
მიმდინარე ვალდებულებები			
საგადასახდო ვალდებულება		-	74,194
მიღებული ავანსები	22	699,382	560,621
მიღებული სესხები	20	430,169	193,710
კრედიტორული და სხვა ვალდებულებები	21	1,208,848	1,180,869
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		2,338,399	2,009,394
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		14,183,331	14,041,639

შპს „ORBI RESIDENCE“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2017	-	12,298,217	12,298,217
დივიდენდების გამოცხადება	-	(1,286,687)	(1,286,687)
მიმდინარე წლის სრული შემოსავალი	-	1,737,272	1,737,272
31 დეკემბერი 2018	-	12,748,802	12,748,802
სტანდარტზე გადასვლის თარიღით მომზადებული კორექტირებების ეფექტი (შენიშვნა 2)		(3,077,275)	(3,077,275)
1 იანვარი 2019		9,671,527	9,671,527
მიმდინარე წლის სრული ზარალი	-	(586,332)	(586,332)
31 დეკემბერი 2019	-	9,085,195	9,085,195

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2019	2018
საოპერაციო საქმიანობა		
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	(586,332)	1,737,272
არაფულადი კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	171,186	-
ფინანსური ხარჯი	12,630	-
საპროცენტო შემოსავალი	(258,743)	(338,857)
უიმედო და საექვო ვალების ხარჯი	471,760	-
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებისთვის	399,019	-
წმინდა საკურსო მოგება	(449,064)	(3,013)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან/(საქმიანობაზე) სამუშაო კაპიტალის ცვლილებებამდე	(239,544)	1,395,402
შემცირება/(ზრდა) საოპერაციო აქტივებში:		
ცვლილებები საქონელში	7,504	(2,575,389)
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	193,089	2,903,445
ცვლილებები დებიტორულ დავალიანებებში	(415,829)	(2,031,761)
ცვლილებები საგადასახადო აქტივებში	(134,002)	350,994
(შემცირება)/ზრდა საოპერაციო ვალდებულებებში:		
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებებში	26,882	1,702,934
ცვლილებები მიღებული ავანსებში	138,761	(1,678,195)
საოპერაციო აქტივებში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	(423,139)	67,430
საინვესტიციო აქტივებები		
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	(5,850)	205,387
გაცემული სესხების დაფარვა	-	435,197
საინვესტიციო აქტივებში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(5,850)	640,584
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხის აღება	210,000	266,439
გადახდილი დივიდენდები (გადასახადის გარეშე)	-	(1,286,687)
საფინანსო საქმიანობიდან (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	210,000	(1,020,248)
ნეტო შემცირება ფულის ან ფულადი ექვივალენტების	(218,989)	(312,234)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	4,000,851	4,182,026
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	258,436	131,059
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	4,040,298	4,000,851

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია

შპს „ORBI RESIDENCE“ (შემდგომში კომპანია) როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაარსდა 2012 წლის 3 აგვისტოს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 445414132.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სასტუმროს ტიპის კომპლექსში ბინების რეალიზაცია და შემდგომი მართვა.

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, საქართველო, ქ. ბათუმი, ფარნავაზ მეფის ქ., №135 კომპანიის სათაო ოფისი და საქმიანობის ადგილი არის იგივე მისამართზე.

კომპანიის მეწილეები: საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის 100%-იან წილს ფლობდა ზვიად ზოიძე, ხოლო 2020 წლის 28 ოქტომბერს შეიცვალა მფლობელი და 100%-იანი წილის მფლობელი გახდა ზაზა ზოიძე. ამავე პერიოდებში კომპანიის დირექტორი იყო ირაკლი კვერდელიძე.

2. მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ფინანსური უწყისები წარმოდგენილია ლარში და ღირებულებები დამრგვალებულია ათასებამდე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე 12 თვიან პერიოდს.

შესაბამისობის განცხადება. წინა პერიოდებზე წარდგენილ ფინანსურ ანგარიშგებაში სტანდარტზე გადასვლის თარიღად განისაზღვრა 2017 წლის 1 იანვარი და არ იყო გაკეთებული განაცხადი ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტთან სრულად შესაბამისობაზე. მენეჯმენტის შეფასებით, პროგრამულ და ბიზნეს პროცესების მართვაში განხორციელებულ ცვლილებებთან დაკავშირებული შემზღუდავი ფაქტორების გათვალისწინებით, ტექნიკურად შეუძლებელია მის ფასს სტანდარტზე გადასასვლელი გარკვეული კორექტირებების რეტროსპექტული გავრცელება 2019 წლის 1 იანვრის წინა პერიოდებზე.

გამომდინარე იქიდან, რომ კომპანიას ჯერ არ მოუმზადებია მის ფასს-ის სრულად შესაბამისი ანგარიშგება, მენეჯმენტის გადაწყვეტილებით განახლდა მის ფასს-ზე გადასვლის თარიღი და 2017 წლის 1 იანვრის ნაცვლად განისაზღვრა 2019 წლის 1 იანვარი. შესაბამისად, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის პირველი წლიური ანგარიშგება იქნება, რომელიც შესაბამისობაში იქნება მის ფასს-ის პირველად გამოყენებასთან.

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება შეიძლება განხილულ იქნეს როგორც მოსამზადებელი ანგარიშგება იმისთვის, რომ კომპანიამ მომავალ წელს შეძლოს მოამზადოს მის ფასს-ის სრულად შესაბამისი ანგარიშგება. ამ ანგარიშგების მიზნებისთვის სტანდარტზე გადასვლის თარიღი და პერიოდი, როდესაც მომზადდა, სტანდარტზე გადასასვლელი კორექტირებების ნაწილი ან შეეზამება მის ფასს სტანდარტის პირველადი გამოყენების მოთხოვნებს.

ქვემოთ წარმოდგენილია სტანდარტზე გადასვლის თარიღით მომზადებული კორექტირებების ეფექტი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე:

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2018	კორექტირება	რეკლასი- ფიკაცია	1 იანვარი 2019
აქტივები				-
გრძელვადიანი აქტივები				-
ძირითადი საშუალებები, წმინდა	1,132,812	(338,754)	-	794,058
არამატერიალური აქტივები	4,817	-	-	4,817
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	1,341,287	1,859,860	-	3,201,147
გაცემული სესხები	-	-	2,306,301	2,306,301
სულ გრძელვადიანი აქტივები	2,478,916	1,521,106	2,306,301	6,306,323
მიმდინარე აქტივები				
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	-	-	2,287,769	2,287,769
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	2,851,156	(504,639)	(2,287,769)	58,748
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,836,293	(3,059,325)	146,791	923,759
გაცემული ავანსი	146,791	-	(146,791)	-
გაცემული სესხები	4,098,001	(1,327,511)	(2,306,301)	464,189
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,000,680	171	-	4,000,851
სულ მიმდინარე აქტივები	14,932,921	(4,891,304)	(2,306,301)	7,735,316
სულ აქტივები	17,411,837	(3,370,198)	-	14,041,639
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	-	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	12,748,802	(3,077,275)	-	9,671,527
სულ კაპიტალი	12,748,802	(3,077,275)	-	9,671,527
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
პირობითი ვალდებულებები	-	2,360,718	-	2,360,718
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	2,360,718	-	2,360,718
მიმდინარე ვალდებულებები				
სხვა გადასახდელი გადასახადები	76,912	(2,718)	-	74,194
მოკლევადიანი სესხები	195,150	(1,440)	-	193,710
სავაჭრო ვალდებულებები	1,387,259	(206,390)	-	1,180,869
მიღებული ავანსები	3,003,714	(2,443,093)	-	560,621
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	4,663,035	(2,653,641)	-	2,009,394
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	17,411,837	(3,370,198)	-	14,041,639

მსს ფასს-ით მოითხოვება სტანდარტზე გადასვლის თარიღით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების წარდგენა და მოიცავს გარკვეულ სავალდებულო გამონაკლისებსა და მსს ფასს-ის რეტროსპექტული გამოყენებიდან ნებაყოფილობით გათავისუფლებებს.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას კომპანიამ გამოიყენა სავალდებულო გამონაკლისები და შემდეგი ნებაყოფლობითი გათავისუფლება:

- რეალური ღირებულების, როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულების გამოყენება ძირითადი საშუალებებისათვის და ინვესტიციებისათვის.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

გამონაკლისი გამოყენებულია 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (იგივე 2018 წლის 31 დეკემბერი), რაც არის კომპანიის განახლებული მსს ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღი.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მსს ფასს-ის შესაბამისად მოითხოვს მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობამ გამოიყენოს მისი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. სფეროები, რომელიც გამოირჩევა უფრო მაღალი ხარისხის მსჯელობებით ან სირთულით, ან სფეროები, სადაც შეფასებები და დაშვებები მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, კომპანია ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით. როგორც ეს განმარტებულია 26-ე შენიშვნაში კომპანიის საქმიანობა არ შეჩერებულა კორონა ვირუსის Covid 19-ის გამო დაწესებული შეზღუდვებით.

საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანია საქმიანობას საქართველოში ახორციელებს. საქართველოს განვითარებადი ეკონომიკის გარკვეული მახასიათებლები აქვს, მათ შორის შედარებით მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო განაკვეთები. ქართული საგადასახადო კანონმდებლობა სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება და ხშირ ცვლილებებს განიცდის.

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური განვითარება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებულ ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა ბიზნეს გარემოში.

2020 წლის პირველ თვეებში ჩინეთში წარმოშობილი ახალი კორონავირუსით გამოწვეული დაავადების, COVID-19, გავრცელება დაიწყო გლობალურად, რაც აფერხებს ბიზნესსა და ეკონომიკურ აქტივობას. 2020 წლის მარტში „ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ“ მას პანდემიის სტატუსი მიანიჭა. ვირუსის გავრცელებამ მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინა ეკონომიკურ აქტივობაზე მსოფლიო მასშტაბით.

2020 წლის მარტში მსოფლიო მასშტაბით მთავრობების უმეტესობამ (მათ შორის საქართველოშიც) დააწესეს სხვადასხვა სახის შეზღუდვები ვირუსის გავრცელების თავიდან ასაცილებლად. უმეტესწილად ეს იყო კარანტინის სახის შეზღუდვები, საზოგადოებრივი და კერძო ტრანსპორტირების შეზღუდვა, გარკვეულ ქვეყნებს შორის საჰაერო მიმოსვლის შეზღუდვა, საჯარო დაწესებულებების ფუნქციონირების შეზღუდვა, საჯარო სივრცეების უმეტესობის დახურვა. კომპანიის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში არ შეჩერებულა ოპტიკურ-ბოჭკოვანი ინფრასტრუქტურის მოწყობის სამუშაოები.

ხელმძღვანელობას არ აქვს საშუალება ზუსტად იწინასწარმეტყველოს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება, რომელსაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის მიმართავს ყველა საჭირო ღონისძიებას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

უცხოური ვალუტა. ლარი არის კომპანიის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, ვინაიდან ლარი არის იმ ქვეყნის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, რომელშიც კომპანია ფუნქციონირებს. უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2019, 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
2019 წლის 31 დეკემბერი	2.8677	3.2095
2018 წლის 31 დეკემბერი	2.6766	3.0701
2017 წლის 31 დეკემბერი	2.5922	3.1044

ფულადი და ფულის ექვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ბანკებში არსებულ დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალი რისკის ინვესტიციებს სამ თვემდე ვადით. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში. კომპანია ინვესტიციებს მეკავშირე საწარმოებში აღრიცხავს თვითღირებულებით და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით (თუ არის), გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც ქვეყნდება ინვესტირებული საწარმოს კოტირებული ფასები. ინვესტიციიდან მიღებული დივიდენდები და სხვა სახის განაწილებები აღიარდება როგორც შემოსავალი, იმის მიუხედავად, საიდან იქნა მიღებული ეს განაწილებები: მეკავშირე საწარმოს გაუნაწილებელი მოგებიდან, რომელიც წარმოიქმნა ინვესტიციის შეძენის თარიღამდე, თუ ინვესტიციის შეძენის თარიღის შემდგომ პერიოდში წარმოქმნილი გაუნაწილებელი მოგებიდან.

დებიტორული დავალიანება. დებიტორული დავალიანება არის ჩვეულებრივი საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში გაწეული სერვისის ან მიწოდებული საქონლის სანაცვლოდ მომხმარებლებისგან მისაღები თანხები. იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნის დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში ან ნაკლებ პერიოდში (ან მიმდინარე საოპერაციო ციკლის მანძილზე, თუ ეს ბიზნესისთვის დამახასიათებელია), წინააღმდეგ შემთხვევაში, ისინი კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

დებიტორული თავდაპირველად გამოხატულია გარიგების თანხით, შემდგომში შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით, საექვო ვალებზე შექმნილი რეზერვის გამოკლებით. გაუფასურების რეზერვი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე იქმნება მაშინ, როდესაც არსებობს ობიექტური საფუძველი რომ კომპანია ვერ შეძლებს მხარეებს შორის შეთანხმებული პირობებით ანაზღაურების სრულად მიღებას.

ძირითადი საშუალებები.

- **აღიარება და შეფასება.** ძირითადი საშუალების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით. მოგება ან ზარალი რომელიც წარმოიშობა ძირითადი საშუალებების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტიდან (გაყიდვის ღირებულებას გამოკლებული საბალანსო ღირებულება) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

- **შემდგომი დანახარჯები.** შემდგომი დანახარჯები შედის აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე აქტივად, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ. ჩანაცვლებული აქტივის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

• **დაუმთავრებელი მშენებლობა.** დაუმთავრებელი მშენებლობის დანახარჯები მოიცავს ძირითადი საშუალებების შექმნისა და მშენებლობის ხარჯებს. დაუმთავრებელი მშენებლობის ღირებულებაში შედის მათი შექმნისთვის და მშენებლობისთვის გამოყენებული მასალები და შრომის ანაზღაურება;

ცვეთა. აქტივის ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო მომსახურების ვადები საჭიროების შემთხვევაში გადაიხედება და რეგულირდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ძირითადი საშუალებაზე ან მის ცალკეულ ერთეულზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ როდესაც ის არის იმ ადგილას ან ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანილი, რაც აუცილებელია მის გამოსაყენებლად. თუ ძირითადი საშუალება ერთხელ შევიდა ექსპლუატაციაში მას ცვეთა ერიცხება ბოლომდე, თუ არ მოხდა მისი აღიარების შეწყვეტა.

მიწას ცვეთა არ ერიცხება. ძირითადი საშუალებებს ცვეთა ერიცხება წრფივი ცვეთის მეთოდით, ძირითადი საშუალების სასარგებლო მომსახურების ვადის შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა
შენობა-ნაგებობები	15-20
მანქანა-დანადგარები	3-5
სასტუმროს ინვენტარი	3-5
კომპიუტერული ტექნიკა	3-5
სხვა აქტივები	3-7

არამატერიალური აქტივები.

• **აღიარება და შეფასება.** არამატერიალური აქტივები მოიცავს სააღრიცხვო პროგრამებს. ცალკე შეძენილი არამატერიალური აქტივები აღრიცხულია თვითღირებულებით დაგროვილი ამორტიზაციისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

• **ამორტიზაცია.** ამორტიზება უნდა დაიწყოს მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება, მაგ., როდესაც ის იმყოფება იმ ადგილზე და იმ მდგომარეობაში, როცა მისი გამოყენება შესაძლებელია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნით. შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივის ამორტიზებადი თანხა სისტემატურად უნდა გადანაწილდეს მის სასარგებლო მომსახურების ვადაზე.

არამატერიალურ აქტივებს ამორტიზაცია ერიცხება წრფივად 10 წლიანი სასარგებლო მომსახურების ვადის გათვალისწინებით.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება. კომპანიის მთავარ საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების მშენებლობა სარეალიზაციოდ და მიმდინარე მშენებლობის აღრიცხვისთვის გამოყენებულია მსს ფასს-ის მოთხოვნები ოპერაციების თავდაპირველი აღიარებისა და შემდგომი შეფასებისთვის.

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღიარდება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

- დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულს ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები. კომპანიის მარაგები თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო შემდეგ ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ყველანაირ დანახარჯს და სხვა ხარჯებს, რომელიც გაწეულია მარაგების ახლანდელ მდებარეობასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად. მაგალითად, ტრანსპორტირების ხარჯი, საბაჟო გადასახადი და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები. კომპანია მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდს.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივები, რომლებიც ექვემდებარება გაუფასურებას და ამორტიზაციას შემოწმებულია გაუფასურებაზე იმ შემთხვევაში, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილებები მიუთითებს, რომ მიმდინარე საბალანსო ღირებულება შესაძლოა არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია იმ თანხის ოდენობით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად თანხას.

წინასწარი გადახდები. წინასწარი გადახდები გამოხატულია ფაქტიური ღირებულებით, საექვო ვალებზე შექმნილი რეზერვის გამოკლებით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირებულია, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც წინასწარი გადახდა დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც თავისთავად კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარებისას. აქტივების შეძენისთვის წინასწარი გადახდა გარდაიქმნება აქტივის მიმდინარე საბალანსო ღირებულებად, მას შემდეგ, რაც კომპანიამ მიიღო კონტროლი აქტივებზე და სავარაუდოა, რომ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი გადაეცემა კომპანიას. თუ არსებობს საფუძველი, რომ წინასწარ გადახდილი თანხის სანაცვლოდ არ მოხდება საქონლის ან მომსახურების მიღება, ხდება ავანსი გაუფასურება და სხვაობა აისახება მოგებაში ან ზარალში.

კრედიტორული და სხვა ვალდებულებები. კრედიტორული და სხვა ვალდებულებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც მეორე მხარემ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

სესხები. სესხები თავდაპირველად აღიარებულია მომავალი გადახდების დისკონტირებული ღირებულებით, შემდგომი აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

გადასახადები. 2016 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილება მოგების გადასახადით დაბეგვრის შესახებ, რომელიც ძალაში შევიდა ყველა კომპანიისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან. ახალი მოდელის მიხედვით გაუნაწილებელი მოგება არ იბეგრება, ხოლო განაწილებული იბეგრება 15%-იანი მოგების გადასახადის განაკვეთით, ნაცვლად წინა პერიოდებისა, როდესაც 15%-იანი მოგების გადასახადით იბეგრებოდა დაგროვილი მოგება განაწილების მიუხედავად.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ცვლილების შედეგად, აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს დროებითი სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების აღიარება. შესაბამისად კომპანია აღარ აღიარებს მიმდინარე და გადავადებულ მოგების გადასახადს და საგადასახადო ხარჯი დაკავშირებული მოგების განაწილებასთან აღიარდება მიმდინარე პერიოდის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების თარიღის შესაბამისად.

გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება მავალდებულებელი მოვლენა. მავალდებულებელ მოვლენას წარმოადგენს ქმედება ან ფაქტი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განაპირობებს გადასახადის გადახდას. წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლიდანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები. კომპანიის განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელახლა შეფასდება ხელმძღვანელობის მიერ. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციას, რომლებიც ამოქმედდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს და ამგვარი საკითხების შესახებ ცნობილია სასამართლოს ან სხვა განჩინებებით.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული დამატებული ღირებულების გადასახადი გადასახდელია საგადასახადო ორგანოებისთვის იმ თარიღისთვის, რომელი მოვლენაც უფრო

ადრე დგება (ა) კლიენტებისგან მისაღები ავანსების შეგროვება ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება. ის ოპერაციები რომელიც ექვემდებარება დღგ-ით დაბეგვრას ან შესაძლებელია დღგ-ს ჩათვლის მიღება, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარებულია დღგ-ით შემცირებული ღირებულებით.

კაპიტალი. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შევსებულია დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით და კლასიფიცირებულია, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტი.

საპენსიო შენატანები. 2018 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო კანონი დაგროვებითი პენსიის შესახებ, რომელიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან. საპენსიო რეფორმის მიხედვით, სისტემაში ჩართული დასაქმებული პირის მხრიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში განხორციელებოდა 2%-ის გადახდა, აღნიშნული ნაწილი იფარება თანამშრომლის ხელფასიდან და კომპანიას ეს ნაწილი დამატებით ხარჯად არ ეკისრება. აღნიშნულის პარალელურად დამსაქმებელი თავის მხრივ, დამატებით 2%-ს რიცხავს, რომელიც ხარჯად აღიარდება ხელფასის ხარჯის დარიცხვასთან ერთად და წარმოდგენილია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

ამონაგების აღიარება. კომპანია აღრიცხავს შემდეგი სახის შემოსავლებს: შემოსავალი მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან; შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან, შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან, შემოსავალი სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან და სხვა შემოსავალი.

კომპანია, შემოსავალს მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან აღიარებს მას შემდეგ, როდესაც სრულად შეასრულებს საკონტრაქტო ვალდებულებებს.

კომპანია მომხმარებლებს არ სთავაზობს გარანტიებს, გადახდილი თანხის ანაზღაურების და გადაცემული ფართის დაბრუნების უპირობო უფლებას. კომპანია არ გეგმავს ისეთი გარიგებების განხორციელებას, რომლის შემთხვევაშიც პერიოდი ფართის კლიენტისთვის გადაცემის მომენტიდან ღირებულების ანაზღაურებამდე აღემატება ერთ წელს.

სასტუმროს მართვიდან კომპანია შემოსავალს აღიარებს იმ პერიოდში, როდესაც ხდება მომსახურების გაწევა.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კომპანია შემოსავალს კომუნალური მომსახურების გაწევიდან აღიარებს ყოველი თვის ბოლოს.

მასალების რეალიზაცია ხდება იურიდიულ პირებზე, ძირითადად დაკავშირებულ მხარეებზე. შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ხდება პროდუქციაზე კონტროლის უფლების გადაცემა, რაც გულისხმობს პროდუქციის მომხმარებელზე გადაცემას საწყობიდან.

სხვა შემოსავალი. სხვა შემოსავლის აღიარება ხდება, როცა არსებობს რწმუნება, რომ კომპანია განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ განსაზღვრა. შემოსავლის აღიარება ხდება მის მიღებაზე გაწეული ხარჯების გამოკლებით ოპერაციის განხორციელების პერიოდისათვის.

ხარჯების აღიარება. ხარჯები აღიარდება თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყოვნებლივ, შესაბამისი კრიტერიუმების დაკმაყოფილებისას.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და იქვითება კაპიტალიდან იმ პერიოდში, როდესაც ხდება მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი დივიდენდი, რომელიც ცხადდება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და მანამ, სანამ მოხდება ფინანსური ანგარიშგების გამოშვებაზე გადაწყვეტილების მიღება, აღიარებულია ბალანსის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები. ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევა კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

კლასიფიკაცია მიმდინარე/გრძელვადიანის მიხედვით. კომპანია ფინანსური მდგომარეობის უწყისში აქტივებსა და ვალდებულებებს ყოფს მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციით. აქტივი მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა ან განკუთვნილია გასაყიდად ან მოსახმარებლად მომდევნო საანგარიშო პერიოდში და ძირითადად ინახება სავაჭრო მიზნებისთვის;
- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის ვადაში;
- ის წარმოადგენს ნაღდ ფულს და ნაღდი ფულის ექვივალენტებს.

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად.

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

- ძირითადად გამოიყენება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი დაფარვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში
- არ არსებობს ვალდებულების გადახდის თარიღის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის შემდეგ

სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

ტრანზაქციები დაკავშირებული მხარეებთან. დაკავშირებული მხარე არის პირი ან საწარმო, რომელიც დაკავშირებულია იმ საწარმოსთან, რომელიც ამზადებს ფინანსურ ანგარიშგებას (ანგარიშვალდებული საწარმო).

(ა) პირი ან მისი ახლო ნათესავი მიიჩნევა ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულ მხარედ, თუ ეს პირი:

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

- (i) არის ანგარიშვალდებული საწარმოს, ან მისი მშობელი საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრი;
- (ii) აკონტროლებს ან ერთობლივად აკონტროლებს ანგარიშვალდებულ საწარმოს;
- (iii) ან მას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ანგარიშვალდებულ საწარმოზე; ან

(ბ) საწარმო მიიჩნევა ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულად მხარედ, თუ შემდეგი პირობებიდან რომელიმე არსებობს:

- (i) ეს საწარმო და ანგარიშვალდებული საწარმო არიან ერთი და იმავე ჯგუფის წევრები (რაც იმას ნიშნავს, რომ მშობელი საწარმო, შვილობილი საწარმო და იმავე მშობელი საწარმოს სხვა შვილობილი საწარმოები ერთმანეთთან არიან დაკავშირებული);
- (ii) ერთი საწარმო არის მეორის მეკავშირე საწარმო ან ერთობლივი საქმიანობა (ან იმ ჯგუფის რომელიმე წევრის მეკავშირე საწარმო ან ერთობლივი საქმიანობა, რომლის წევრიც არის მეორე საწარმო);
- (iii) ორივე საწარმო წარმოადგენს ერთი და იმავე მესამე საწარმოს ერთობლივ საქმიანობას;
- (iv) ერთი საწარმო არის რომელიმე მესამე საწარმო ერთობლივი საქმიანობა, ხოლო მეორე საწარმო არის იმავე მესამე საწარმოსთვის მეკავშირე საწარმო;
- (v) ეს საწარმო არის ანგარიშვალდებული საწარმოს, ან ანგარიშვალდებულ საწარმოსთან დაკავშირებული რომელიმე საწარმოს დაქირავებულ პირთა შრომითი საქმიანობის შემდგომი გასამრჯელოების პროგრამის განმახორციელებელი. თუ ანგარიშვალდებული საწარმო თვითონ არის ასეთი პროგრამის განმახორციელებელი, სპონსორი დამქირავებლებიც ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაკავშირებულ მხარედ მიიჩნევა;
- (vi) ამ საწარმოს აკონტროლებს, ან ერთობლივად აკონტროლებს (ა) ქვეპუნქტში მითითებული რომელიმე პირი;
- (vii) ეს საწარმო, ან იმავე ჯგუფში შემავალი სხვა საწარმო, რომლის ნაწილიც ის არის, ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის, ან ანგარიშვალდებული საწარმოს მშობელი საწარმოსთვის ასრულებს მმართველობითი ხასიათის მომსახურებას;
- (viii) (ა) (ii) პუნქტში მითითებულ რომელიმე პირს აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ამ საწარმოზე, ან ეს პირი არის ზემოაღნიშნული საწარმოს (ან მისი მშობელი საწარმოს) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრი.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის არსებულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გათვალისწინებით. მომავალ პერიოდებში მიღებული ფაქტიური შედეგი, შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

სავაჭრო მოთხოვნის რეზერვი. ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს კომპანია აფასებს არსებობს თუ არა იმის ნიშანი რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია. თუ არსებობს საკმარისი ნიშნები გაუფასურებისთვის, აქტივის ღირებულება მცირდება რეზერვის საშუალებით და ზარალის თანხა აღიარდება როგორც მიმდინარე პერიოდის ხარჯი. გაუფასურების ჯგუფური შეფასების მიზნით დებიტორული დავალიანება დაჯგუფებულია მსგავსი საკრედიტო რისკის მახასიათებლების საფუძველზე. ასეთი მახასიათებლები შეესაბამება სამომავლო ფულადი ნაკადების შეფასებას ასეთი აქტივების ჯგუფებისთვის, თითოეულ კატეგორიას განსაზღვრული აქვს ამ კატეგორიისთვის სპეციფიურ გაუფასურების რეზერვი. მნიშვნელოვანი მოთხოვნები თავდაპირველად გაუფასურებაზე ფასდება ინდივიდუალურად. რეალური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს შეფასებისაგან და კომპანიის

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)**

შეფასებები შეიძლება უარყოფითად ან დადებითად გადაიხედოს მომავალში, შედეგების ან მოლოდინების მიხედვით.

- **ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასება.** აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, მენეჯმენტი განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

- **საგადასახადო კანონმდებლობა.** მენეჯმენტი გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომებს ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღიარდება იმ საგადასახადო მიდგომებისთვის, რაზეც ხელმძღვანელობის ვარაუდით საგადასახადო ორგანოები მაღალი ალბათობით დააკისრებენ კომპანიას დამატებით გადასახადებს, იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნულ პოზიციებს სადავოდ გახდიან. შეფასება ეყრდნობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ძალაში შესულ ან არსებითად ძალაში შესულ საგადასახადო კანონების ინტერპრეტაციას, აგრეთვე სასამართლოს ან სხვა რომელიმე ცნობილ გადაწყვეტილებას აღნიშნულ საკითხებზე.

- **ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის.** კომპანიას აქვს გარკვეული სახელშეკრულებო ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია მომავალში მოსახდენ მოვლენებთან. ვალდებულების დაფარვის მიზნით, კომპანია მოელის საწარმოს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლას. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხების შეფასებისთვის კომპანია იყენებს სტატისკურ ინფორმაციას დაფუძნებულს კომპანიის გამოცდილებასა და პრაქტიკაზე. ხელმძღვანელობის მიაჩნია რომ პირობითი ვალდებულებებისთვის შექმნილი ანარიცხი საკმარისი და რელევანტურია მომავალში მოსალოდნელ გადასახდელებთან.

5. ამონაგები

	2019	2018
ამონაგები სასტუმროს მართვიდან	603,427	757,552
ამონაგები კომუნალური მომსახურებიდან	520,909	568,623
ამონაგები მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან	301,052	2,145,166
ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან	131,886	147,197
სხვა შემოსავალი	96,745	-
სულ	1,654,019	3,618,538

კომპანია ამონაგებს იღებს ქალაქ ბათუმში, კობალაძის ქ. N2-ში მდებარე სასტუმრო კომპლექსის Orbi Residence აპარტამენტების რეალიზაციით და გაქირავებით. კომპანია ბინების რეალიზაციიდან ამონაგებს აღიარებს მაშინ, როდესაც დაასრულებს კონტრაქტით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებას ბინის და მთლიან კომპლექსთან მიმართებაში ჩასატარებელ სამუშაოებზე, ან იმ დროს როდესაც მხარეები ხელმოწერით დაადასტურებენ მოდიფიცირებული საკონტრაქტო ვალდებულებების შესრულებას.

6. თვითღირებულება

	2019	2018
სასტუმროს ოპერირებასთან დაკავშირებული პირდაპირი დანახარჯები	(1,181,621)	(598,976)
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	(193,090)	(607,094)
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	(103,816)	(73,009)
სულ	(1,478,527)	(1,279,079)

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2019	2018
ხელფასის ხარჯი	(278,588)	(591,418)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(171,239)	(218,894)
საკონსულტაციო ხარჯი	(31,737)	(37,337)
სხვა საგადასახადო ხარჯი	(12,326)	(12,326)
სხვა ხარჯები	(23,546)	(69,905)
სულ	(517,436)	(929,880)

8. რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი

	2019	2018
რეკლამის და მარკეტინგული დანახარჯები	(39,485)	(36,572)
ხელფასის ხარჯი	(24,101)	-
ბანკის საკომისიო	(5,200)	-
სულ	(68,786)	(36,572)

9. წმინდა საკურსო მოგება

2019 წლის განმავლობაში კურსის ცვალებადობის ეფექტი კომპანიის შედეგებზე შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	გაცემული სესხები	მიღებული სესხები	სულ
დადებითი ეფექტი	472,625	24,573	1,149	374,523	11,360	884,230
უარყოფითი ეფექტი	(214,189)	(4,708)	(2,249)	(188,830)	(25,190)	(435,166)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	258,436	19,865	(1,100)	185,693	(13,830)	449,064

2018 წლის განმავლობაში კურსის ცვალებადობის ეფექტი კომპანიის შედეგებზე შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	გაცემული სესხები	მიღებული სესხები	სულ
დადებითი საკურსო ეფექტი	131,059	-	-	111,639	61,235	303,933
უარყოფითი საკურსო ეფექტი	-	(8,098)	(285,172)	(7,650)	-	(300,920)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	131,059	(8,098)	(285,172)	103,989	61,235	3,013

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

10. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	შენიშვნა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	სასტუმროს ინვენტარი	კომპიუტერული ტექნიკა	სხვა აქტივები	სულ
31 დეკემბერი 2018	1,095,973	364,489	76,746	273,719	85,068	1,895,995
კორექტირებები მსს ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღით (შენიშვნა 2)	(627,048)	-	-	-	-	(627,048)
1 იანვარი 2019	468,925	364,489	76,746	273,719	85,068	1,268,947
შემოსვლა წლის განმავლობაში	-	-	4,077	1,822	-	5,899
31 დეკემბერი 2019	468,925	364,489	80,823	275,541	85,068	1,274,846
დაგროვილი ცვეთა						
31 დეკემბერი 2018	(223,361)	(258,559)	(64,414)	(132,586)	(84,262)	(763,182)
კორექტირებები მსს ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღით (შენიშვნა 2)	223,361	61,989	28,126	(34,875)	9,692	288,293
1 იანვარი 2019	-	(196,570)	(36,288)	(167,461)	(74,570)	(474,889)
წლის დარიცხული ცვეთა	(27,584)	(67,177)	(15,554)	(53,074)	(7,797)	(171,186)
31 დეკემბერი 2019	(27,584)	(263,747)	(51,842)	(220,535)	(82,367)	(646,075)
ნარჩენი ღირებულება						
31 დეკემბერი 2018	468,925	167,919	40,458	106,258	10,498	794,058
31 დეკემბერი 2019	441,341	100,742	28,981	55,006	2,701	628,771

კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივებიდან 2019 წლის ბოლო სრულად ამორტიზირებული იყო 63,850 ლარის აქტივები (2018: 31,178 ლარი).

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

11. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	3,201,147	3,201,147

კომპანიამ 2015 წლის 25 დეკემბერს დააფუძნა შპს რეალ ისთეით ბათუმი. 2016 წლის 1 თებერვალს კომპანიამ გაყიდა შვილობილი კომპანიის 66.66% წილი და შესაბამისად ფლობს 33.33%-იან წილს. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში 1,341,287 ლარის ოდენობით მოიცავს შპს რეალ ისთეით ბათუმში განხორციელებულ არაფულადი ინვესტიციის საბალანსო ღირებულებას.

ინვესტიციის რეალური ღირებულებით აღიარება მოხდა 2018 წლის 31 დეკემბერს (იგივე 2019 წლის 1 იანვარი), რა თარიღსაც გამოიყენებს კომპანია როგორც სტანდარტებზე გადასასვლელ თარიღს, მომავალი წლის მსს ფასის სრულად შესაბამისი ანგარიშგების მომზადებისას (შენიშვნა 2).

მეკავშირე საწარმოში ინვესტიციის ღირებულება შესაძლებელია წარმოვადინოთ შემდეგო ფორმით:

ინვესტიციის ღირებულება კაპიტალში შეტანილი აქტების საბალანსო ღირებულებით	1,341,287
ინვესტიციის კორექტირება რეალური ღირებულების შეფასების შედეგად	1,859,860
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	3,201,147

კომპანიას არ მიუღია დივიდენდი ან სხვა სახის განაწილება მეკავშირე საწარმოდან.

12. გაცემული სესხები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	1,638,188	1,541,683
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	334,575	334,575
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	585,974	562,086
სულ გაცემული სესხის ძირი თანხა	2,558,737	2,438,344
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხებზე დარიცხული პროცენტი	1,390,391	1,147,294
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხებზე დარიცხული პროცენტი	356,574	356,574
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხებზე დარიცხული პროცენტი	316,322	235,376
სულ გაცემულ სესხზე დარიცხული პროცენტი	2,063,287	1,739,244
სულ გაცემული სესხები	4,622,024	4,177,588
უიმედო და საეჭვო ვალებზე შექმნილი ანარიცხი		
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	(382,676)	(382,676)
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	(691,149)	(691,149)
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	(333,273)	(333,273)
სულ გაუფასურების ანარიცხი	(1,407,098)	(1,407,098)
გაცემული სესხები, ნეტო	3,214,926	2,770,490
მათ შორის:		
გრძელვადიანი სესხი	-	2,306,301
მოკლევადიანი სესხი	3,214,926	464,189

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

12. გაცემული სესხები (გაგრძელება)

გაცემული სესხები ხელშეკრულების პირობები წლების მიხედვით წამოდგენილია ქვემოთ:

	ვალუტა	%	დაფარვის ვადა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	დოლარი	12%	5 წლიანი	2,426,816	2,102,895
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	ლარი	11.2%	6 წლიანი	219,088	203,407
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	ლარი	12.5%- 15.4%	მოთხოვნამდე	382,675	382,675
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	დოლარი	20%	მოთხოვნამდე	691,149	691,149
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	დოლარი	12.2%- 12.5%	მოთხოვნამდე	902,296	797,462
				4,622,024	4,177,588

გაცემული სესხების რეკონსილაცია წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

31 დეკემბერი 2017	4,303,205
ძირის დაფარვა	(648,050)
საპროცენტო შემოსავალი	338,857
საკურსო სხვაობა	103,989
31 დეკემბერი 2018	4,098,001
კორექტირებები მსს ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღით (შენიშვნა 2)	79,587
გაუფასურების ანარიცხი მსს ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღით (შენიშვნა 2)	(1,407,098)
1 იანვარი 2019	2,770,490
საპროცენტო შემოსავალი	258,743
საკურსო სხვაობა	185,693
31 დეკემბერი 2019	3,214,926

13. მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება 2,094,680 ლარის ოდენობით მოიცავს დასრულებული პროექტის - ორბი რეზიდენსის სასტუმროს ტიპის აპარატამენტში დარჩენილ გაუყიდავ ბინებს (2018: 2,287,769 ლარი). მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების თანახმად კომპანია მომხმარებლებს სთავაზობდა ბინებს შემდეგ მდგომარეობაში:

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული;
- შენობის ფასადი დასრულებული;
- საადარბაზო (საერთო სივრცეები) მოპირკეთებული და შედებილი;
- ლიფტები დამონტაჟებული;
- სასტუმროს ნომრის შესასვლელი;
- ექსტერიერზე ალუმინის ან მეტალო პლასტამისის კარ-ფანჯარა მინაპაკეტით;
- წყლის მრიცხველით და კანალიზაციის ვერტიკალური დგარები შეყვანილი ფართში.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

13. მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ზემოთ ჩამოთვლილი ხელშეკრულების პირობები სრულად არის შესრულებული.

კომპანია სურვილის შემთხვევაში კლიენტებს სთავაზობდა რემონტის მომსახურებას, რაც განცალკევებულ მომსახურებას წარმოადგენდა და შესაბამისად ფორმდებოდა დამატებითი ხელშეკრულება.

კომპანია თავდებში უდგას მეკავშირე საწარმოს შპს „ორბი ჯგუფს“, ორბი ჯგუფის მიერ აღებული საკრედიტო ხაზის სანაცვლოდ უზრუნველყოფაში ჩადებულია კომპანიის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინები ჯამში 2,500 კვ/მ.

14. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგი მოიცავს სასტუმროს მართვისთვის საჭირო მარაგებს და სარეკლამო მასალებს.

15. დებიტორული და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მოთხოვნები ბინის ნასყიდობიდან	2,447,055	2,410,312
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	831,995	503,656
მოთხოვნა საქონლის რეალიზაციიდან	180,834	25,209
მოთხოვნები სასტუმროს მართვიდან	86,264	63,982
სხვა მოთხოვნა	38,155	38,321
გადახდილი ავანსები	127,343	234,472
დებიტორული და სხვა მოთხოვნები	3,711,646	3,275,952
უიმედო და საექვო მოთხოვნებზე შექმნილი ანარიცხი:		
მოთხოვნები ბინის ნასყიდობიდან	(2,048,964)	(1,927,001)
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	(602,363)	(360,811)
მოთხოვნები სასტუმროს მართვიდან	(9,115)	(3,974)
სხვა მოთხოვნა	(36,168)	(35,653)
გადახდილი ავანსები	(127,343)	(24,754)
უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვი	(2,823,953)	(2,352,193)
დებიტორული და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	887,693	923,759

კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	მიმდინარე	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	სულ
გაუფასურებაზე ჯგუფურად შეფასებული მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	401,424	242,837	138,883	48,851	831,995
ანარიცხი უიმედო და საექვო მოთხოვნებზე	(236,582)	(189,441)	(127,489)	(48,851)	(602,363)

კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	მიმდინარე	1 წლამდე	1-2 წლამდე	სულ
გაუფასურებაზე ჯგუფურად შეფასებული მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	295,751	155,002	52,903	503,656
ანარიცხი უიმედო და საექვო მოთხოვნებზე	(179,155)	(128,753)	(52,903)	(360,811)

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

15. დებიტორული და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

სხვა მოთხოვნები გაუფასურებაზე შეფასებულია ინდივიდუალურად.

მომართა ანარიცხი უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვში:

31 დეკემბერი 2018	-
კორექტირებები მსს ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღით (შენიშვნა 2)	(2,352,193)
1 იანვარი 2019	(2,352,193)
წლის დარიცხვა	(471,760)
რეზერვის გამოყენება	-
31 დეკემბერი 2019	(2,823,953)

16. საგადასახადო აქტივი

2016 წლის 1 იანვარიდან, საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილების შედსაბამისად ყველა საგადასახადო ვალდებულება ირიცხება ერთიან სახაზინო ანგარიშზე. შესაბამისად, საგადასახადო აქტივი და ვალდებულება წარმოდგენილია ნეტო თანხით.

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კოდექსში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც შემოღებულია ძალაში შესვლის განსხვავებული თარიღი. ახალი ნორმატიული აქტის თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგებას, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება აქვთ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში ზემოაღნიშნული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად, როგორცაა მაგალითად, არასაბაზრო ფასად შესრულებული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება მოგების გადასახადის მოქმედების არეალს და 2017 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

17. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	7,118	2,546
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	103,154	330,171
ბლოკირებული თანხები	3,930,026	3,668,134
სულ	4,040,298	4,000,851

კომპანიას არ გააჩნია დეპოზიტები კომერციულ ბანკებში.

სს თიბისი ბანკსა და შპს ორბი ჯგუფს შორის გაფორმებული თანამშრომლობის ხელშეკრულებით მხარეები თანხმდებიან თანამშრომლობაზე შემდეგი ფორმით: ბანკის მიერ შერჩეულ დაინტერესებულ პირებს, რომლებსაც არ აქვთ საკმარისი თანხა ნასყიდობის ფასის სრულად გადასახდელად, ბანკი შესთავაზებს კრედიტით

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***17. ფული და ფულის ექვივალენტები (გაგრძელება)**

სარგებლობას. ბანკის მიერ გამოყოფილი კრედიტის თანხა ჩაირიცხება ბლოკირებულ ანგარიშზე და მსესხებლის მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები უზრუნველყოფილი იქნება ბლოკირებულ ანგარიშზე განთავსებული თანხებით. სესხის თანხა სრულად განიბლოკება მას შემდეგ რაც: 1) მშენებლობა შევა ექსპლუატაციაში, 2) შეძენილი უძრავი ქონება დაიტვირთება პირველადი იპოთეკით ბანკის სასარგებლოდ და გადაფორმდება მსესხებლის ან მისი ოჯახის წევრის სახელზე. ხელშეკრულების მიზანია კომპლექსის მშენებლობის დაფინანსება. შესაბამისად, ბლოკირებული თანხების ცვლილება გამოწვეულია ექსპლუატაციაში შესული და მყიდველებზე გადაფორმებული ბიზნის რაოდენობის ზრდით წლიდან წლამდე. ბლოკირებულ ანგარიშზე არსებული თანხა ვალუტაში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 1,370,445 დოლარს. (2018: 1,370,445 დოლარი).

18. კაპიტალი

კომპანიის საკუთარი კაპიტალი მოიცავს დაგროვილ გაუნაწილებელ მოგებას. კომპანია დაფუძნდა ნულოვანი საწესდებო კაპიტალით და ცვლილებები არ შესულა.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის 100%-იან წილს ფლობდა ზვიად ზოიძე, ხოლო 2020 წლის 28 ოქტომბრის შეიცვალა მფლობელი და 100%-იანი წილის მფლობელი გახდა ზაზა ზოიძე.

2019 წელს არ მომხდარა დივიდენდების გამოცხადება, 2018 წელს გამოცხადებულმა და გადახდილმა დივიდენდმა შეადგინა 1,286,687 ლარი.

19. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარდგენილი ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის, უკავშირდება პროექტის მშენებლობისთვის აღებული ვალდებულების ფარგლებში მომავალში ხარჯის გაწევის საჭიროებას. ანარიცხის თავდაპირველი აღიარება მოხდა 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (იხ. შენიშვნა 2).

20. მიღებული ავანსი

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მიღებული ავანსები აუღიარებელ ბინის რეალიზაციის კონტრაქტებზე	612,770	461,384
მიღებული ავანსები კომუნალურ მომსახურებაზე	86,612	99,237
სულ	699,382	560,621

კომპანია ბინის რეალიზაციიდან ამონაგებს აღიარებს მაშინ, როდესაც დაასრულებს კონტრაქტით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებას ბინის და მთლიან კომპლექსთან მიმართებაში ჩასატარებელ სამუშაოებზე, ან იმ დროს როდესაც მხარეები ხელმოწერით დაადასტურებენ მოდიფიცირებული საკონტრაქტო ვალდებულებების შესრულებას.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ხელშეკრულების პირობები სრულად იყო შესრულებული. დარჩენილი თანხა 461,384 ლარი, წარმოადგენს გასულ პერიოდში მიღებულ ავანსებს, რომლის დაიდენტიფიცირებაც ვერ მოხერხდა საანგარიშგებო პერიოდისთვის. მენეჯმენტი გეგმავს ამ საკითხის რეტროსპექტიულ კორექტირებას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მსს ფასს სტანდარტის სრულად შესაბამისი ანგარიშგების მომზადებისას.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

21. მიღებული სესხები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
დაკავშირებული იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხი	210,000	-
დაკავშირებული იურიდიული პირებისგან მიღებულ სესხზე დარიცხული პროცენტი	220,169	193,710
სულ	430,169	193,710

სესხები ლარში მიღებულია 9%-იანი საპროცენტო განაკვეთით. დაფარვის ვადაა 2020 წლის აპრილი. სესხი მიღებულია დაკავშირებული მხარისგან და შესაბამისად მსესხებელი მზადაა არ მოსთხოვოს კომპანიას სესხის გადახდა, რომ არ შეუქმნას კომპანიის ლიკვიდობას საფრთხე. სესხზე დარიცხული პროცენტი წარმოადგენს დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხის პროცენტის დაუფარავ ნაწილს რაც ექვემდებარება დაფარვას მოთხოვნისთანავე.

სესხზე მოძრაობა შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

31 დეკემბერი 2018	195,151
კორექტირებები მსს ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღით (შენიშვნა 2)	(1,441)
1 იანვარი 2019	193,710
სესხის აღება	210,000
საპროცენტო ხარჯი	12,629
საკურსო სხვაობა	13,830
31 დეკემბერი 2019	430,169

22. კრედიტორული და სხვა ვალდებულება

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ვალდებულებები სამშენებლო მომსახურებიდან	680,729	680,729
ვალდებულებები ბინების შეძენიდან	359,360	359,360
ვალდებულებები საქონლის მოწოდებიდან და მომსახურებიდან	137,240	123,484
საიჯარო ვალდებულებები	22,516	11,533
სხვა ვალდებულებები	9,003	5,763
სულ	1,208,848	1,180,869

23. პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო დავები. დროდადრო, ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შეიძლება კომპანიის წინააღმდეგ პრეტენზიები იქნას წამოყენებული. საკუთარი შეფასების საფუძველზე, აგრეთვე შიდა და გარე პროფესიული კონსულტაციების საფუძველზე, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არანაირი არსებითი დანაკარგი არ იქნება გამოწვეული რაიმე სასამართლო დავის შედეგად. აქედან გამომდინარე, ფინანსურ ანგარიშგებაში არ გაკეთებულა არანაირი რეზერვი შესაძლო ჯარიმებთან დაკავშირებით.

გადასახადები. საქართველოს სამეწარმეო და საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებობს ისეთი მუხლები, რომელთა ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. ასევე არსებობს საგადასახადო ორგანოების მიერ სუბიექტური გადაწყვეტილებების მიღების პრაქტიკა. აქედან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე კონკრეტული ქმედება, რომელიც ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ ბიზნეს საქმიანობის თავისებურად განსჯას, არ იქნება მოწონებული საგადასახადო ორგანოების მიერ, კომპანიას შეიძლება დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მათ გადაიხადეს საგადასახადო კანონით მოთხოვნილი გადასახადები და დამატებითი რეზერვების შექმნა არ არის საჭირო. საგადასახადო ორგანოებს ჯგუფისომპანიის შემოწმება შეუძლიათ ბოლო სამი წლის განმავლობაში.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***24. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები****ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან**

	დაკავშირების სახე	2019	2018
შემოსავლები	საერთო დამფუძნებელი	142,945	88,530
ადმინისტრაციულის ხარჯები	საერთო დამფუძნებელი	49,684	36,985
საპროცენტო ხარჯები	საერთო დამფუძნებელი	12,630	-

ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან:

	დაკავშირების სახე	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო მოთხოვნები	საერთო დამფუძნებელი	911,148	838,529
სავაჭრო ვალდებულებები	საერთო დამფუძნებელი	1,244,490	1,123,413
მიღებული სესხი	საერთო დამფუძნებელი	430,169	193,710

ტრანზაქციები მენეჯმენტთან და დამფუძნებლებთან

	2019	2018
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები	105	105

25. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება

ფინანსური ანგარიშგება გამოსაცემად დამტკიცდა 2021 წლის 11 აგვისტოს, მენეჯმენტის საბჭოს მიერ საწარმოს მესაკუთრეებს ან სხვებს არ აქვთ უფლებამოსილება, ფინანსურ ანგარიშგებაში შეიტანონ დამატებები და ცვლილებები მისი გამოცემის შემდეგ.

26. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

კომპანია არ განიხილავს COVID-19-ს ფინანსური ანგარიშგების მაკორექტირებელ მოვლენად და შესაბამისად გავლენა არ არის ასახული ფინანსურ ანგარიშგებაში. თუმცა, ვირუსის გავრცელებამ უარყოფითად იმოქმედა მასპინძლობის ბიზნესზე. მენეჯმენტი მიიჩნევს რომ პანდემიას ექნება უარყოფითი ეფექტი იმ დონით რა დონითაც იმოქმედებს ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკაზე. მენეჯმენტს მომზადებული აქვს განახლებული კრიზისული ბიუჯეტი და არ მოელის შეფერხებებს ვალდებულებების დროულად გასტუმრების ან საოპერაციო საქმიანობის მართვის პროცესში.

**შპს „ORBI RESIDENCE”
მმართველობის ანგარიშგება**

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

შპს „ORBI RESIDENCE“

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „ORBI RESIDENCE“ (შემდგომში „კომპანია“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსებულია და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. „კომპანიის“ დირექტორია ირაკლი კვერდელიძე, დირექტორს წესდების თანახმად ნიშნავს პარტნიორთა კრება.

კომპანიის საქმიანობის სახე და ძირითადი სამოქმედო ბაზრები:

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს, სასტუმრო აპარტმენტების მშენებლობა და შემდგომ მათი რეალიზაცია. ამასთან რეალიზაციის შემდეგ ხდება აპარტმენტების დიდი ნაწილი უკან წამოღება მართვის უფლებით, რის შედეგადაც კომპანია იწყებს კომპლექსის სასტუმროდ ფუნქციონირებას. შესაბამისად კომპანიის მიმდინარე საქმიანობის ნაწილს წარმოადგენს მშენებლობა და დეველოპმენტი, ხოლო სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ სასტუმროს მართვა და ოპერირება. კომპანია პროექტებს ახორციელებს მხოლოდ საქართველოს ტერიტორიაზე.

კომპანიის შემოსავლები ძირითადი მიმართულებების მიხედვით არის შემდეგი:

	2019	2018
შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან	603,427	757,552
შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან	520,909	568,623
შემოსავალი მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან	301,052	2,145,166
შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	131,886	147,197
სხვა შემოსავალი	96,745	-
	1,654,019	3,618,538

არსებული პროდუქტები და მომსახურება, ბიზნეს პროცესები და სადისტრიბუციო მეთოდები.

კომპანიის საკუთრებაში არის მხოლოდ ერთი სასტუმრო კომპლექსი ბათუმში. კომპანიის სასტუმროს მართვის ბიზნეს მოდელია, მფლობელებისგან მართვის უფლებით ბინების მიღება, თუმცა მცირე ოდენობით საკუთრებაში დატოვებული ნომრები, რომლებსაც იყენებს სასტუმროს ოპერირებისთვის. კომპანია მართვაში არსებული ბინების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავლის მნიშვნელოვან ნაწილს აძლევს მესაკუთრეს, ხოლო სხვა სერვისების გაწევიდან მიღებულ შემოსავალს აკოტროლებს და ფლობს მთლიანად რჩება კომპანიას.

კომპანიის სტრუქტურა.

კომპანიის გენერალური დირექტორი 2019 წლის 1 იანვრიდან ანგარიშგების მომზადებამდე პერიოდში იყო ირაკლი კვერდელიძე. კომპანიის ოპერირებაზე პასუხისმგებელია საბჭო, რომელიც შედგება ფინანსური დირექტორისაგან, მშენებლობის სამსახურის დირექტორისაგან, მთავარი ბუღალტერისაგან, სასტუმრო ბიზნესის მმართველი დირექტორისაგან, იურიდიული და ადმინისტრაციულ საქმეთა დირექტორისაგან.

საბჭოს წევრები თავის მიმართულებით უფლებამოსილნი არიან თვითონ მიიღონ გადაწყვეტილება შესაბამის საკითხებზე, ხოლო რაც შეეხება საერთო კომპეტენციებს ან კომპანიის გლობალურ გადაწყვეტილებებს საბჭო იღებს გადაწყვეტილებას ერთად.

შპს „ORBI RESIDENCE“ თავის მხრივ ფლობს შემდეგ კომპანიებში წილებს:

კომპანია	საქმიანობის სახე	2019	2018
შპს რეალ ესთეით ბათუმი	არა აქტიური	33%	33%

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ფინანსური მაჩვენებლები

2019 წლის საოპერაციო შემოსავალმა შეადგინა 1,654,019 ლარი, რაც 54%-ით ნაკლებია 2018 წლის ანალოგიურ მონაცემზე. არსებული შემცირება, სრულად უკავშირდება ბინების რეალიზაციებიდან მიღებული შემოსავლების შემცირებას, კომპანიამ კომპლექსი ექსპლუატაციაში შეიყვანა 2014 წელს შესაბამისად, სარეალიზაციო შემოსავლებიც ყოველ შემდგომ პერიოდზე მცირდება.

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

ძირითადი კოეფიციენტები:	2019	2018
სულ შემოსავალი	1,654,019	3,618,538
სულ აქტივები	14,118,620	13,991,877
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	68	64
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	6.79	4.56
გროს მოგების მარჟა	11%	65%

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: შპს „ORBI RESIDENCE“ პერსონალის რაოდენობა წლის განმავლობაში მერყეობდა 60 დან 70-მდე. „კომპანია“ აქვს თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება.

როგორც დამქირავებელი, შპს „ORBI RESIDENCE“ სთავაზობს პერსონალს განვითარებაზე ორიენტირებულ მიდგომებს და მუდმივ საკვალიფიკაციო ტრენინგებს საიმისოდ, რომ პერსონალმა უზრუნველყოს საუკეთესო მომსახურება კლიენტებისთვის. „კომპანია“ განვითარებაზე ორიენტირებულ თანამშრომლებს აძლევს კარიერული წინსვლის და პროფესიული უნარების დახვეწის შესაძლებლობას, საქმიან სამუშაო გარემოს და კონკურენტუნარიან ხელფასს.

ძირითადი მომწოდებლები და კლიენტები

ძირითად კლიენტებს წარმოადგენენ არარეზიდენტი ფიზიკური პირები, რომლებიც ყიდულობენ სასტუმრო აპარტამენტებს. კომპანიას გაყიდვების სიტემა აქვს დივერსიფიცირებული და არ ყავს რომელიმე ერთი დომინირებული კლიენტი. კლიენტების 90 % ზე მეტი წარმოადგენს არარეზიდენტს.

სასტუმრო თავის საქმიანობას ასევე ახორციელებს დივერსიფიცირებულად. სასტუმროს მომხმარებლები არიან როგორც რეზიდენტი ასევე არარეზიდენტი იურიდიული და ფიზიკური პირები, აღსანიშნავია, რომ სასტუმრო ბიზნესი გამოირჩევა სეზონურობით.

კომპანია შესყიდვებს აწარმოებს მრავალი მომწოდებლისაგან. გამომდინაე შესყიდვების მაშტაბისა შპს ORBI RESIDENCE დებს პირდაპირ კონტრაქტებს მომწოდებლებთან.

ურთიერთობა სახელმწიფო უწყებებთან: კომპანია, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ დაარსებულია და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და არ ხვდება დამატებით რომელიმე სახელმწიფო უწყების რეგულირების სფეროში.

3. სუბიექტის განვითარების გეგმები

კომპანიის მთავარ მიზანს წარმოადგენს ოპერაციების და რენტაბელობის გაძლიერება და რა თქმა უნდა ასევე ბაზარზე საკუთარი პოზიციის გამყარება და მუდმივი ზრუნვა მომსახურების ხარისხის ამაღლებაზე.

შპს ORBI RESIDENCE მართავს სასტუმროს ბათუმში. კომპანიის სტრატეგიაა იზრუნოს გაყიდვების ზრდაზე, როგორც წინასწარი ბრონირების სისტემის გააქტიურებით, ასევე სერვისების გაუმჯობესების და კონკურენტული ფასწარმოქმნის სისტემის ჩამოყალიბების გზით.

კომპანია ახორციელებს ასევე ავტომატიზირებული მართვის სისტემის დანერგვას 1C-ის სახით, გარდა ამისა ახორციელებს მესაკუთრეებთან ბილინგის სისტემის და მესაკუთრის პორტალის შემუშავებას რაც უზრუნველყოფს სასტუმრო ნომრების მესაკუთრეებთან სწორ კომუნიკაციას და ფინანსური ნაკადების გამჭვირვალობას.

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

2019 წელს კომპანია არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2019 წელს არ მომხდარა კომპანიის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა.

6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები.

წლიდან წლამდე დამდგარი მნიშვნელოვანი ცვლილებები:

ფინანსური ანგარიშგების არე	2019	2018	გადახრის ახსნა
მიღებული სესხები	430,169	193,710	შენიშვნა 1
შემოსავლები	1,654,019	3,618,538	შენიშვნა 2
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	(471,760)	-	შენიშვნა 3
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებისთვის	(399,019)	-	შენიშვნა 4
საკურსო მოგება	449,064	3,013	შენიშვნა 5

შენიშვნა #1:

მოკლევადიანი სესხების ზრდა დაკავშირებულია დაკავშირებული მხარისგან 2019 წლის განმავლობაში მიღებულ სესხთან.

შენიშვნა #2:

შემოსავლების შემცირება 2019 წელს უკავშირდება, ბინების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლის შემცირებას, ვინაიდან პროექტი დასრულდა 2014 წელს ბინების რეალიზაციიდან მისაღები შემოსავლებიც ყოველ შემდგომ პერიოდში მცირდება და კომპანია კონცენტრირებულია სასტუმრო ბიზნესის ოპერირებაზე.

შენიშვნა #3:

აქტივების გაუფასურების ხარჯი ზრდა დაკავშირებულია იმ ფაქტთან, რომ კომპანიას გაუფასურების ზარალი შეაფასა 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით და არ მოუხდენია გასული პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში კორექტირებების ასახვა.

შენიშვნა #4:

პირობითი ანარიცხების ხარჯი ზრდა დაკავშირებულია იმ ფაქტთან, რომ კომპანიას პირობითი ანარიცხები შეფასებული აქვს 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით და არ მოუხდენია გასული პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში კორექტირებები ასახვა.

შენიშვნა #5:

საკურსო სხვაობის ზრდა დაკავშირებულია იმ ფაქტთან, რომ კომპანიას 2019 წლის ბოლოს არ ქონდა მნიშვნელოვანი კრედიტორული დავალიანებები უცხოურ ვალუტაში.

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკები:

კომპანია ძირითადად საქმიანობს საქართველოში და მისი ბრუნვა მთლიანად მოდის საქართველოზე. შესაბამისად, კომპანიის საქმიანობის შედეგებზე, ზრდასა და განვითარებაზე საგრძნობლად მოქმედებს და მომავალშიც იმოქმედებს ქვეყნის ბიზნეს გარემო და პოლიტიკური ფაქტორები.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ქვეყნის ძირითადი მაკროეკონომიკური პარამეტრები:

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

	2019	2018
მოსახლეობის რიცხოვნობა 31 დეკემბრისთვის	3,717	3,724
მშპ მიმდინარე ფასებში, მილიარდი აშშ დოლარი	17.7	17.7
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), აშშ დოლარი	4,764	4,763.5
მშპ-ის რეალური ზრდა, %	5,1%	5.1%
საშუალო წლიური ინფლაცია	4.9%	3.25%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	1,310	1,267.7
უმუშევრობის დონე	11.6%	11.6%

საკრედიტო რისკი და მისი მართვის მექანიზმები

კომპანიას გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ საქონლის/მომსახურების კრედიტით გაყიდვით და პარტნიორებთან სხვა ოპერაციებით, რაც წარმოქმნის ფინანსურ აქტივებს. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. გამომდინარე იქიდან, რომ კომპანიის შემოსავლების ძირითად წყაროს წარმოადგენს ბინების რეალიზაცია და სასტუმრო მომსახურება, საკრედიტო რისკი ძირითადად წარმოიქმნება ბინის სრული ღირებულების მიღებამდე მისი რეალიზაციით ან/და სასტუმრო მომსახურების გაწევით ბინის მფლობელებისთვის ანაზღაურების მიღებამდე.

ვინაიდან კომპანია ძირითადად ბინებს არ აფორმებს სანამ არ მიიღებს სრულ თანხას, აღნიშნული არ წარმოშობს მნიშვნელოვან საკრედიტო რისკს. კომპანიის საკრედიტო რისკი არ არის კონცენტრირებული ერთ რომელიმე კონტრაგენტზე.

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ პროცენტიანი ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. არსებობს რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფინანსური ნაკადები იმერყევებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო (საპროცენტო რისკი) და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო (სავალუტო რისკი). ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც რეგულარულად ახორციელებს. ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა არსებული უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

საბაზრო რისკებისადმი სენსიტიურობა ემყარება ერთი რომელიმე ფაქტორის ცვლილებას, ყველა დანარჩენი ფაქტორის უცვლელად დატოვებით. პრაქტიკაში ნაკლებად სავარაუდოა, რომ ეს მოხდეს და გარკვეული

ფაქტორების ცვლილებები შეიძლება ურთიერთდაკავშირებული იყოს - მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებები და სავალუტო კურსების ცვლილებები.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილებადობის გამო. კომპანიას წარმოეშება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში. კომპანიის სავალუტო რისკი კონცენტრირებულია აშშ დოლარსა და ევროში რაც წარმოიქმნება ერთი მხრივ უცხოურ ვალუტაში მოზიდული რესურსებით და მეორეს მხრივ უცხოური კომპანიებიდან წარმოებული შესყიდვებით.

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე. კომპანიას მიღებული სესხი არ აქვს, აქვს მხოლოდ მეკავშირე კომპანიისთვის გადასახდელი პროცენტი, შესაბამისად აღნიშნული კომპანიისთვის არ წარმოადგენს რისკს.

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 11 აგვისტოს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

შპს „ORBI RESIDENCE“

მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე. კომპანიას მიღებული სესხი არ აქვს, აქვს მხოლოდ მეკავშირე კომპანიისთვის გადასახდელი პროცენტი, შესაბამისად აღნიშნული კომპანიისთვის არ წარმოადგენს რისკს.

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 11 აგვისტოს:

ი. აკეხელიძე

ირაკლი კვერელიძე
დირექტორი

