

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული ფინანსური და

მმართველობის ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1. კორპორატიული ინფორმაცია.....	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.....	9
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	22
5. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული.....	23
6. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	24
7. თვითღირებულება	25
8. სხვა შემოსავალი	25
9. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი.....	25
10. კომერციული ხარჯი	25
11. გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი	26
12. ფინანსური შემოსავალი	26
13. კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული ზარალი.....	26
14. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები	27
15. გაცემული სესხები	29
16. გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსი	30
17. მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	30
18. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	32
19. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	32
20. გაცემული ავანსები.....	34
21. საგადასახადო აქტივი	34
22. ფული და ფულის ექვივალენტები	35
23. კაპიტალი.....	35
24. ანარიცხები პირობითი ვალდებულებებისთვის.....	36
25. მიღებული სესხები	36
26. სახელშეკრულებო ვალდებულებები	37
27. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....	37
28. პირობითი ვალდებულებები	37
29. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	38
30. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება.....	38
31. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	38

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

1.	ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ	41
2.	ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	42
3.	ჯგუფის განვითარების გეგმები	43
4.	კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა	43
5.	ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	43
6.	წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები	43
7.	ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები.....	44

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ორბი 2005“ ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს

უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

ჩვენ დაგვიკირავეს შპს „ორბი 2005“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიების (ერთად ჯგუფი) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ჩასატარებლად, რომელიც შედგება კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებისგან და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

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

მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი

მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაშთი 39,584 ათასი ლარი (2018: 49,448 ათასი ლარი) მოიცავს გასაყიდად გამიზნულ საკუთარი წარმოების შედეგად შექმნილ საცხოვრებელ და კომერციულ ფართებს. სააღრიცხვო ჩანაწერებისა და შესრულებული სამუშაოების სპეციფიკიდან გამომდინარე ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულების სისწორეში. შესაბამისად, ვერ შევძელით განგვესაზღვრა იყო თუ არა საჭირო კორექტირების შეტანა აღრიცხულ ნაშთებთან მიმართებაში 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

როგორც ეს მოცემულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 24-ე შენიშვნაში, ჯგუფმა შეაფასა შვილობილი კომპანიის პროექტის დასრულებისთვის დარჩენილი სამუშაოების ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც შეადგენს 5,854 ათას ლარს (2018 4,487 ათასი ლარი). ჯგუფმა ვერ წარმოგვიდგინა შექმნილი ანარიცხის დეტალური კალკულაცია, შესაბამისად ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებების შეტანა აღრიცხულ მარაგებთან და ანარიცხებთან მიმართებით კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. როგორც ეს აღნიშნულია ფინანსური ანგარიშგების 24-ე შენიშვნაში, ჯგუფს აქვს გარკვეული პირობითი ვალდებულებები. ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარდგენილი პირობითი ვალდებულებაზე საკმარისი და აუცილებელი ინფორმაცია ბასს 37-ის მოთხოვნების შესაბამისად. ასევე ჩვენ ვერ დავრწმუნდით, რომ მენეჯმენტის მსჯელობა ანარიცხის შექმნის საჭიროებაზე შესაბამისია სტანდარტის მოთხოვნებთან. შედეგად, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აღნიშნული შეუსაბამობის ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჯგუფს არ ჩაუტარებია სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ინვენტარიზაცია 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიის სააღრიცხვო ჩანაწერების და აქტივების სპეციფიკიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით ალტერნატიული პროცედურებით მარაგების ფიზიკურ არსებობასა და კონდიციაში. შესაბამისად, ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებების შეტანა აღრიცხულ მარაგებთან მიმართებაში კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ჯგუფში დიდი ხნის განმავლობაში არ არის ჩატარებული ძირითადი საშუალებების ინვენტარიზაცია და დანომვრა, შენობა-ნაგებობების და დაუმთავრებელი მშენებლობის ჯგუფების გარდა, სხვა ძირითად საშუალებებზე, ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით ძირითადი საშუალებების არსებობაში, რადგან არსებული შიდა კონტროლის სისტემა ვერ უზრუნველყოფს კონკრეტული აქტივის მიკვლევადაობას. შესაბამისად, ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და შესადარის პერიოდებში წარდგენილ თანხებთან მიმართებაში.

ძირითადი საშუალებების და სააღრიცხვო ჩანაწერების სპეციფიკიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ შევძელით შერჩევითი შემოწმებით დაგვედასტურებინა ძირითადი საშუალებები იყო თუ არა სწორი ღირებულებით შეფასებული 2019 წლის 31 დეკემბრის და შესაძარის პერიოდებში. შესაბამისად, ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებების შეტანა აღრიცხულ ძირითად საშუალებებთან მიმართებაში კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სააღრიცხვო ჩანაწერების სპეციფიკიდან გამომდინარე ჩვენ ვერ შევძელით მიგველო რწმუნება 17,691 ათასი ლარის (2018: 40,518 ათასი ლარი) მიღებული ავანსების სისრულეზე 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებების შეტანა მიღებულ ავანსებთან მიმართებაში კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

როგორც ეს განმარტებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მეორე შენიშვნაში, ჯგუფმა გასული პერიოდების შეცდომების გასწორება და 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 ფასს 1 სტანდარტის მოთხოვნებს. შესაბამისად ჯგუფს არ წარუდგენია გასწორებული უზუსტობების ეფექტი შესაძარის 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 41-45 გვერდებზე) მოიცავს კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებას (საქმიანობის მიმოხილვას), მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ, კონსოლიდირებულ 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 კონსოლიდირებული 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:

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული 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.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, ჩავატაროთ კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჩვენ ვართ ჯგუფისგან 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 ფინანსები“-ს სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

7 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული 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.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, ჩავატაროთ კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჩვენ ვართ ჯგუფისგან 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 ფინანსები“-ს სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

7 სექტემბერი 2021

თბილისი, საქართველო.

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	6	28,489	49,428
თვითღირებულება	7	(15,729)	(14,203)
სულ შემოსავალი		12,760	35,225
სხვა შემოსავალი	8	331	623
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	9	(4,744)	(4,315)
კომერციული ხარჯი	10	(755)	(354)
გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი	11	(1,408)	-
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებისთვის	24	(1,367)	-
სხვა საოპერაციო ხარჯი		-	(99)
საოპერაციო შემოსავალი		4,817	31,080
ფინანსური შემოსავალი	12	2,384	2,504
ფინანსური ხარჯი	25	(5,330)	(2,689)
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული ზარალი	13	(2,176)	(1,744)
შემოსავალი/(ხარჯი) დაბეგვრამდე		(305)	29,151
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება/(ზარალი)		(305)	29,151
წლის სრული შემოსავალი მისაკუთვნებელი			
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე		(647)	8,258
სათაო საწარმოს მესაკუთრეებზე		342	20,893
წლის სრული შემოსავალი		(305)	29,151

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 7 სექტემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	6	28,489	49,428
თვითღირებულება	7	(15,729)	(14,203)
სულ შემოსავალი		12,760	35,225
სხვა შემოსავალი	8	331	623
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	9	(4,744)	(4,315)
კომერციული ხარჯი	10	(755)	(354)
გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი	11	(1,408)	-
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებისთვის	24	(1,367)	-
სხვა საოპერაციო ხარჯი		-	(99)
საოპერაციო შემოსავალი		4,817	31,080
ფინანსური შემოსავალი	12	2,384	2,504
ფინანსური ხარჯი	25	(5,330)	(2,689)
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული ზარალი	13	(2,176)	(1,744)
შემოსავალი/(ხარჯი) დაბეგვრამდე		(305)	29,151
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება/(ზარალი)		(305)	29,151
წლის სრული შემოსავალი მისაკუთვანებელი			
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე		(647)	8,258
სათაო საწარმოს მესაკუთრეებზე		342	20,893
წლის სრული შემოსავალი		(305)	29,151

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით
2021 წლის 7 სექტემბერს:ი. კვერდელიძეირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები, წმინდა	14	31,183	28,557
არამატერიალური აქტივები	14	66	72
გრძელვადიანი სესხები	15	675	8
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსი	16	4,058	297
სულ გრძელვადიანი აქტივები		35,982	28,934
მიმდინარე აქტივები			
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	17	53,867	63,735
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	18	11,128	6,900
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	19	8,961	8,338
გაცემული ავანსები	20	2,401	2,658
გაცემული სესხები	15	30,465	26,306
საგადასახადო აქტივი	21	3,560	3,482
ფული და ფულის ექვივალენტები	22	2,702	5,496
სულ მიმდინარე აქტივები		113,084	116,915
სულ აქტივები		149,066	145,849
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	23	76	76
გაუნაწილებელი მოგება	23	20,133	19,791
სულ მფლობელის კაპიტალი		20,209	19,867
არამაკონტროლებელი წილი	23	13,018	14,822
სულ კაპიტალი		33,227	34,689
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	25	30,154	26,888
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	24	12,276	14,934
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		42,430	41,822
მიმდინარე ვალდებულებები			
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	26	18,178	40,844
მოკლევადიანი სესხები	25	46,849	16,097
სავაჭრო ვალდებულებები	27	8,382	12,397
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		73,409	69,338
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		149,066	145,849

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილე- ბელი მოგება	სულ კაპიტალი	არამაკონტ- როლებელი წილი	სულ კაპი- ტალი
31 დეკემბერი 2017		76	23,114	23,190	9,018	32,208
გამოცხადებული დივიდენდი	-	-	-	-	(2,849)	(2,849)
მიმდინარე წლის მოგება	-	-	20,893	20,893	8,258	29,151
არამაკონტროლებელი წილი შვილობილის შეძენისას	-	-	-	-	976	976
31 დეკემბერი 2018		76	44,007	44,083	15,403	59,486
კორექტირებები ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღით (შენიშვნა 2)	-	-	(24,216)	(24,216)	(581)	(24,797)
1 იანვარი 2019		76	19,791	19,867	14,822	34,689
მიმდინარე წლის მოგება	-	-	342	342	(647)	(305)
გამოცხადებული დივიდენდი	-	-	-	-	(1,157)	(1,157)
31 დეკემბერი 2019		76	20,133	20,209	13,018	33,227

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება
 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2019	2018
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
კლიენტისგან მიღებული ფულადი სახსრები	6,338	9,406
მომწოდებლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(25,394)	(18,962)
თანამშრომლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(4,234)	(4,784)
გადახდილი გადასახადები	(758)	(166)
გადახდილი პროცენტები	(3,027)	(2,351)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	(27,075)	(16,857)
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალების გაყიდვა	-	247
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	(1,264)	(8,691)
მიღებული პროცენტები	-	79
საინვესტიციო აქტივობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(1,264)	(8,365)
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება	-	10,854
გაცემული სესხი	(667)	(11,972)
სესხიდან მიღებული ფულადი სახსრები	33,734	25,237
სესხის დაფარვა	(7,667)	(48)
გადახდილი დივიდენდები	-	(1,200)
ნეტო წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსურ საქმიანობიდან	25,400	22,871
ნეტო ზრდა/(შემცირება) ფულის ან ფულადი ექვივალენტების	(2,939)	(2,351)
კორექტირება	-	(51)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	5,496	8,022
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	145	(124)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	2,702	5,496

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია

შპს “ორბი 2005” (შემდგომში „კომპანია“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსებულია საქართველოში 2008 წელს ქვეყნის კანონმდებლობის შესაბამისად. „კომპანიის“ საიდენტიფიკაციო ნომერია 245550933.

ძირითადი საქმიანობა. „ჯგუფი“ წარმოადგენს ინვესტიციების მმართველს და არ არის ჩართული სხვა ბიზნეს პროცესებში.

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. „კომპანიის“ იურიდიული მისამართია საქართველო, ბათუმი, ერას ქ., № 88. „კომპანიის“ სათაო ოფისი მდებარეობს ქ.ბათუმი, შერიფ ხიმშიაშვილის ქუჩა # 7.

კომპანიის მეწილეები და ინვესტიციები: კომპანიის მეწილეების სტრუქტურა წლების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ზვიად ზოიძე	100%	100%
	100%	100%

ჯგუფის სტრუქტურა. „კომპანიის“ შვილობილებს წარმოადგენენ შემდეგი საწარმოები (ერთად „ჯგუფი“):

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	2019	2018
შპს უძრავი ქონების კომპანია ბათუმი	არა აქტიური	67%	67%
შპს რეალ ესთეით ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	67%	67%
შპს გინზა	სარესტორნო ბიზნესი	50%	50%
შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანია ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	100%	100%
შპს ორბი ბიზნესცენტრი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	84%	84%
შპს სითი პარკი ბათუმი	არა აქტიური	70%	70%
შპრ ორბი ჯგუფი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	70%	70%

2. მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარებისა სადაც გამოყენებულია შესაბამისი რეალური ღირებულება. ფინანსური უწყისები წარმოდგენილია ლარში და ღირებულებები დამრგვალებულია ათასებამდე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე 12 თვიან პერიოდს.

შესაბამისობის განცხადება. წინა პერიოდებზე წარდგენილ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში სტანდარტზე გადასვლის თარიღად განისაზღვრა 2017 წლის 1 იანვარი და არ იყო გაკეთებული განაცხადი ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (შემდეგში „ფასს“) სრულად შესაბამისობაზე. მენეჯმენტის შეფასებით, პროგრამულ და ბიზნეს პროცესების მართვაში განხორციელებულ ცვლილებებთან დაკავშირებული შემზღუდავი ფაქტორების გათვალისწინებით, ტექნიკურად შეუძლებელი იყო ფასს-ზე გადასასვლელი გარკვეული კორექტირებების რეტროსპექტული გავრცელება 2019 წლის 1 იანვრის წინა პერიოდებზე.

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)**

მიმდინარე წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისობაშია ფასს-ის მოთხოვნებთან გარდა ქვემოთ მოცემული საკითხებისა:

- ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველადი გამოყენება ფასს 1-ის შესაბამისად;
- კონტრაქტის გაფორმებასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების საწყისი აღიარება და შემდგომი შეფასება (გაყიდვის საკომისიო) ფასს 15-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

აღნიშნული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიძლება განხილულ იქნეს როგორც მოსამზადებელი ანგარიშგება იმისთვის, რომ ჯგუფმა მომავალ წელს შეძლოს მოამზადოს ფასს-ის სრულად შესაბამისი ანგარიშგება. ამ ანგარიშგების მიზნებისთვის სტანდარტზე გადასვლის თარიღი და პერიოდი, როდესაც მომზადდა, სტანდარტზე გადასასვლელი კორექტირებების ნაწილი არ შეესაბამება ფასს 1 – „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ მოთხოვნებს.

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

	31 დეკემბერი 2018	კორექტირება	რეკლასი- ფიკაცია	1 იანვარი 2019
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები, წმინდა	27,953	604	-	28,557
არამატერიალური აქტივები	72	-	-	72
გუდვილი	127	(127)	-	-
გრძელვადიანი სესხები	-	-	8	8
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსი	-	-	297	297
სულ გრძელვადიანი აქტივები	28,152	477	305	28,934
მიმდინარე აქტივები				
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	-	-	63,735	63,735
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	80,461	(9,826)	(63,735)	6,900
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	48,954	(40,616)	-	8,338
გაცემული ავანსები	9,058	(6,103)	(297)	2,658
გაცემული სესხები	27,955	(1,641)	(8)	26,306
წინსაწარ გადახდილი გადასახადები	4,006	(524)	-	3,482
ფული და ფულის ექვივალენტები	5,547	(51)	-	5,496
სულ მიმდინარე აქტივები	175,981	(58,761)	(305)	116,915
სულ აქტივები	204,133	(58,284)	-	145,849
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	76	-	-	76
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)	44,007	(24,216)	-	19,791
სულ მფლობელის კაპიტალი	44,083	(24,216)	-	19,867
არამაკონტროლებელი წილი	15,403	(581)	-	14,822
სულ კაპიტალი	59,486	(24,797)	-	34,689
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	-	-	26,888	26,888
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	-	14,934	-	14,934
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	14,934	26,888	41,822

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2018	კორექტირება	რეკლასი- ფიკაცია	1 იანვარი 2019
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	82,976	(42,132)	-	40,844
მოკლევადიანი სესხები	42,923	62	(26,888)	16,097
სავაჭრო ვალდებულებები	18,748	(6,351)	-	12,397
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	144,647	(48,421)	(26,888)	69,338
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	204,133	(58,284)	-	145,849

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

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ჯგუფმა გამოიყენა სავალდებულო გამონაკლისები და შემდეგი ნებაყოფილობითი გათავისუფლება:

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

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის, წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, ჯგუფი ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით. როგორც ეს განმარტებულია 31-ე შენიშვნაში კომპანიის საქმიანობა არ შეჩერებულა კორონა ვირუსის Covid 19-ის გამო დაწესებული შეზღუდვებით, თუმცა იქონია გარკვეული ნეგატიური ზეგავლენა საქმიანობის მასშტაბებზე და ფულად ნაკადებზე. მენეჯმენტს სჯერა, რომ მომავალი წლის ბოლოსკენ შესაძლებელი გახდება საქმიანობის მასშტაბების ძველ ნიშნულზე დაბრუნება, მანამდე კი ჯგუფი მუშაობს საგანგებო რეჟიმში მოკლევადიანი გეგმებით ისე რომ უზრუნველყოფილი იყოს ლიკვიდურობა და საოპერაციო საქმიანობის შეუფერხებელი დაფინანსება.

კონსოლიდაცია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიის და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებას. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ჯგუფს:

- აქვს კონტროლის ინსტრუმენტები ინვესტიციის ობიექტზე;
- იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება; და
- შეუძლია თავისი გავლენის გამოყენება უკუგებაზე ზემოქმედებისთვის.

ჯგუფი ხელახლა აფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტიციის ობიექტს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის ზემოაღნიშნული სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ცვლილებებია მომხდარი. როდესაც ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში უმრავლესობაზე ნაკლებ ხმებს ფლობს, მას გავლენა ექნება ინვესტიციის ობიექტზე, თუ ხმის უფლება საკმარისია, რომ მას ჰქონდეს პრაქტიკული უნარი ერთპიროვნულად წარმართოს ინვესტიციის ობიექტის შესაბამისი საქმიანობა. იმის შეფასებისას, ჯგუფის ხმის უფლება საკმარისია თუ არა ინვესტიციის ობიექტზე გავლენის განსახორციელებლად, ჯგუფი ყველა შესაბამის ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

- ჯგუფის ხმის უფლებათა რაოდენობა სხვა მფლობელების ხმის უფლებების რაოდენობასა და გაზრდასთან შედარებით;
- ჯგუფის, სხვა მფლობელებისა და სხვა მხარეების პოტენციური ხმის უფლებები;
- სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან წარმომდგარი უფლებები; და
- ნებისმიერი დამატებითი ფაქტი ან გარემოება, რომელიც მიანიშნებს იმაზე, რომ ჯგუფს ამჟამად აქვს, ან არ აქვს უნარი, მართოს შესაბამისი საქმიანობა ისეთ დროს, როდესაც გადაწყვეტილებების მიღებაა საჭირო, მათ შორის ხმის მიცემის გამოცდილება წინა პარტნიორების კრებებზე;

შვილობილი საწარმოების კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც მშობელი კომპანია მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც იგი კარგავს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე. კერძოდ, წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასხვისებული შვილობილი კომპანიის შემოსავალი და ხარჯები აღირიცხება მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იმ თარიღიდან, როდესაც კომპანია იძენს კონტროლს, იმ თარიღამდე, როდესაც კომპანიის კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე წყდება.

შიდაჯგუფური სამეურნეო ოპერაციების შედეგები და ნაშთები, ასევე შიდაჯგუფური ტრანზაქციებით წარმოქმნილი არარეალიზებული მოგება ელიმინირდება კონსოლიდაციის მიზნებისთვის.

საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფი 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.

ჯგუფის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ახალი კორონავირუსის Covid-19 გავრცელების გამო დროებით შეჩერდა სამშენებლო სამუშაოები. საანგარიშგებო პერიოდში აქტიურად მიმდინარეობდა Beach Tower-ის პროექტის მშენებლობა, რომლის დასრულების ვადა, იგეგმება 2022 წელს. გამომდინარე იქიდან რომ კლიენტთა უმრავლესობა წარმოადგენს არარეზიდენტ პირს, პანდემიით გამოწვეული შეზღუდვების გამო გართულდა მათი საქართველოში ტრანსპორტირება საბოლოო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მიზნით, შესაბამისად, საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ბინების რეალიზაციის დონე შემცირდა. მიუხედავად საქართველოს მთავრობის მიერ შიდა ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობისა, არასეზონურ პერიოდში მკვეთრად არის შემცირებული სასტუმროს ჯავშნები, რაც უარყოფითად აისახება სასტუმროს მართვიდან მიღებულ შემოსავლებზე.

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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

მიმდინარე წელს ჯგუფმა გამოიყენა საბჭოს მიერ გამოშვებული ფასს სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების შემდეგი შესწორებები, რომლებიც ძალაშია 2019 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის:

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფასიკ (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. სტანდარტში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და იგი მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე ერთიანი მოდელით.

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის მიხედვით აღრიცხვისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს 17-ის მიხედვით და გამოიყენებს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს. შესაბამისად, ფასს 16-ს გავლენა არ მოუხდენია იმ იჯარებზე, რომლებშიც ჯგუფი მეიჯარედ გამოდის.

ჯგუფმა ფასს 16 მიიღო მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თავდაპირველი გამოყენების თარიღია 2019 წლის 1 იანვარი. ამ მეთოდის მიხედვით, სტანდარტი გამოიყენება რეტროსპექტულად, სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების ჯამური (კუმულაციური) ეფექტით, რომელიც აღიარებულია თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის.

აღნიშნული ცვლილებების გამოყენებას არ ჰქონია გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ თანხებთან მიმართებით.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ბიზნეს კომბინაცია

სხვადასხვა ბიზნესების შეძენა აღირიცხება შესყიდვის მეთოდით. გადაცემული კომპენსაცია ბიზნეს კომბინაციის დროს აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით და იანგარიშება როგორც შეძენის თარიღში არსებული აქტივების სამართლიანი ღირებულების ჯამი, რაც ჯგუფმა გასცა, ვალდებულებების რაც ჯგუფმა გასწია ყოფილ მფლობელებზე და კაპიტალის, რაც ჯგუფმა შეიტანა კონტროლის სანაცვლოდ. შეძენასთან დაკავშირებული ხარჯები ზოგადად აღიარდება მოგება/ზარალში გაწევის მომენტში.

შეძენის თარიღში, შეძენილი იდენტიფიცირებადი აქტივები და ვალდებულებები აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა შემდეგისა:

- აქტივები (ან გასაყიდი ჯგუფები) რომლებიც კლასიფიცირდება როგორც გასაყიდი ფასს 5-ის „გრძელვადიანი აქტივები გამზადებული გასაყიდად და შეწყვეტილი ოპერაციები“-ს მიხედვით და შესაბამისად იზომება მოცემული სტანდარტის მიხედვით.
- ვალდებულებები ან წილობრივი ინსტრუმენტები, დაკავშირებული შეძენილი ბიზნესის წილებზე დაფუძნებული გადახდის პროგრამებთან ან ჯგუფი-ს წილებზე დაფუძნებული გადახდის პროგრამებთან, რომელმაც უნდა ჩაანაცვლოს შეძენილი ბიზნესის წილებზე დაფუძნებული გადახდის პროგრამები. ასეთი ვალდებულებები და კაპიტალის ინსტრუმენტები აღირიცხება ფასს 2 -ის „წილებზე დაფუძნებული ანაზღაურება“ მიხედვით, შეძენის მომენტში;
- გადავადებული საგადასახადო აქტივები ან ვალდებულებები და თანამშრომელთა სარგებლის პროგრამებთან დაკავშირებული აქტივები ან ვალდებულებები, რომლებიც აღიარდება და იზომება ბასს 12 -ის და ბასს 19-ის მიხედვით, შესაბამისად.

გუდვილი ფასდება როგორც სხვაობა გადაცემული კომპენსაციის, შესყიდვის ობიექტში არასაკონტროლო წილების მოცულობისა და შემსყიდველის მიერ შესყიდვის ობიექტში მანამდე ფლობილი წილის სამართლიანი ღირებულების ჯამსა და შესყიდვის დღეს შესყიდული აქტივებისა და ნაკისრი ვალდებულებების

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ღირებულებების სხვაობას შორის. თუ შეფასების შედეგად შესყიდვის დღეს არსებული შესყიდული აქტივებისა და ნაკისრი ვალდებულებების სხვაობა

აჭარბებს გადაცემული კომპენსაციის, შესყიდვის ობიექტში არასაკონტროლო წილების მოცულობისა და შემსყიდველის მიერ შესყიდვის ობიექტში მანამდე ფლობილი წილის სამართლიან ღირებულების ჯამს, ეს სხვაობა დაუყოვნებლივ აისახება მოგება-ზარალში როგორც სარფიანი შესყიდვით მიღებული მოგება.

არამაკონტროლებელი წილები, რომლებიც წარმოადგენს არსებულ წილებს და მფლობელს უფლებას აძლევს, მიიღოს პროპორციული წილი ობიექტის წმინდა აქტივებიდან ლიკვიდაციის შემთხვევაში, შესაძლებელია, თავიდან აისახოს

ან სამართლიანი ღირებულებით, ან შესყიდვის ობიექტის არსებული წმინდა აქტივების აღიარებული ღირებულების იმ წილით, რომლებიც არასაკონტროლო წილების პროპორციულია. აღრიცხვის საფუძველი შეირჩევა თითოეული ტრანზაქციისათვის. არასაკონტროლო წილის სხვა სახეობები აისახება სამართლიანი ღირებულებით, ან სხვა ფასს-ით გათვალისწინებული მიდგომით.

როდესაც კომპენსაცია, რომელსაც მყიდველი საწარმო გადასცემს შესყიდული საწარმოს სანაცვლოდ, შეიცავს აქტივებს ან ვალდებულებებს, რომლებიც წარმოშობილია პირობითი კომპენსაციის გარიგებით, მყიდველმა საწარმომ შეძენის თარიღისთვის განსაზღვრული პირობითი კომპენსაციის სამართლიანი ღირებულება უნდა აღიაროს, როგორც შეძენილი საწარმოს სანაცვლოდ გადაცემული კომპენსაციის ნაწილი. შეფასების პერიოდის განმავლობაში, მყიდველმა საწარმომ რეტროსპექტიულად უნდა დააკორექტიროს შეძენის თარიღით აღიარებული პირობითი თანხები გუდვილთან მიმართებით. შეფასების პერიოდის განმავლობაში გაკეთებული კორექტირებები წარმოადგენს კორექტირებებს რომლებიც შეძენის თარიღისთვის არსებული ფაქტებისა და ვითარების შესახებ ახალი ინფორმაციის მიღების შედეგად წარმოიშვა (შეფასების პერიოდმა არ უნდა გადააჭარბოს შეძენის თარიღიდან ერთ წელს).

შეფასების პერიოდის დამთავრების შემდეგ, რეალურ ღირებულებაში ცვლილების აღრიცხვა დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ კლასიფიცირდება პირობითი კომპენსაცია. თუ ის კლასიფიცირდება როგორც კაპიტალი, გადაფასება არ ხდება, ხოლო თუ კლასიფიცირდება როგორც აქტივი ან ვალდებულება, შეფასება უნდა მოხდეს ბასს 39 ან ბასს 37 სტანდარტების მიხედვით, ხოლო შესაბამისი შემოსულობის ან ზარალის აღიარება უნდა მოხდეს მოგება-ზარალში.

ეტაპობრივად განხორციელებულ საწარმოთა გაერთიანებაში მყიდველმა საწარმომ მისი ადრინდელი წილი შეძენილ საწარმოში უნდა გადააფასოს შეძენის თარიღისთვის გამოთვლილ რეალურ ღირებულებამდე და საჭიროებისამებრ, მოგება-ზარალში აღიაროს მიღებული შემოსულობა ან ზარალი თუ ასეთი არსებობს. წინა საანგარიშგებო პერიოდში მყიდველ საწარმოს შეიძლება სხვა სრულ შემოსავალში ჰქონდეს აღიარებული შეძენილ საწარმოში თავისი სააქციო წილის ღირებულების ცვლილებები. ასეთ შემთხვევაში, სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული თანხა იმავე საფუძველით უნდა აღიარდეს, როგორც იმ შემთხვევაში იქნებოდა საჭირო თუ მყიდველი საწარმო პირდაპირ გაასხვისებდა თავის ადრინდელ სააქციო წილს.

თუ საწარმოთა გაერთიანების საწყისი აღრიცხვა დასრულებული არ არის იმ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, როდესაც გაერთიანებას აქვს ადგილი, მყიდველმა საწარმომ ფინანსურ ანგარიშგებაში უნდა აჩვენოს პირობითი თანხები. შეფასების პერიოდის განმავლობაში, პირობითი თანხები შეიძლება დაკორექტირდეს (იხ. ზემოთ), ან საწარმომ უნდა აღიაროს დამატებითი აქტივები და ვალდებულებები, თუ მიღებულია ახალი ინფორმაცია შეძენის თარიღისთვის არსებული ფაქტებისა და ვითარების შესახებ, რომელიც თუ მაშინ იქნებოდა ცნობილი, განაპირობებდა ამ აქტივებისა და ვალდებულებების აღიარებას ამ თარიღისთვის.

გუდვილი

ბიზნესის შესყიდვით წარმოშობილი გუდვილი აღიარებულია შესყიდვის დღეს განსაზღვრული თვითღირებულებით, აკუმულირებული გაუფასურების ზარალის გამოკლებით (ამგვარი ზარალის არსებობისას).

გაუფასურებაზე შემოწმების მიზნებისათვის, ხდება გუდვილის განაწილება ჯგუფი-ს ფულის გამომწევაზე ერთეულებზე ან მათ ჯგუფებზე, რომლებიც სავარაუდოდ სარგებელს მიიღებენ კომბინაციის სინერგიის შედეგად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**

ფულადი სახსრების გამომმუშავებელი ერთეული, რომელზეც მოხდა გუდვილის განაწილება, გაუფასურებაზე მოწმდება ყოველწლიურად ან იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ერთეულის გაუფასურების ნიშანი. თუ ერთეულის აღდგენადი ღირებულება მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებია, ამ ერთეულზე განაწილებული გუდვილის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალის ოდენობით, იგივე ოდენობით, შემდეგ, პროპორციულად მცირდება ამ ერთეულის სხვა აქტივები, მათი საბალანსო ღირებულების მიხედვით. გუდვილის გაუფასურების ზარალი აისახება პირდაპირ მოგება-ზარალში. გუდვილზე აღიარებული გაუფასურების ზარალი მომდევნო პერიოდებში არ აღდგება.

ფულადი სახსრების გამომმუშავებელი ერთეულის გაყიდვისას, მოგება ან ზარალის გამოანგარიშებაში გუდვილის პროპორციული ნაწილიც გაითვალისწინება.

არამაკონტროლებელის წილში მომხდარი ცვლილებები

იმ შემთხვევაში, როდესაც იცვლება არამაკონტროლებელი წილის საკუთრების ხვედრითი წილი, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს მაკონტროლებელი და არამაკონტროლებელი წილების საბალანსო ღირებულებები, შვილობილ საწარმოში ფლობილი წილების თანაფარდობაში მომხდარი ცვლილების ასახვის მიზნით. სხვაობა არამაკონტროლებელი წილების კორექტირების თანხასა და გადახდილი ან მიღებული კომპენსაციის რეალურ ღირებულებას შორის უნდა აღიარდეს პირდაპირ საკუთარ კაპიტალში და მიეკუთვნოს მშობელ საწარმოს მესაკუთრეებს.

თუ მშობელი საწარმო კონტროლს კარგავს შვილობილ საწარმოზე, კონტროლის დაკარგვის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი გამოითვლება, როგორც სხვაობა: ა) მიღებული კომპენსაციის რეალური ღირებულება და ბ) შვილობილი საწარმოს აქტივებისა (მათ შორის გუდვილის) და ვალდებულებების მათ შორის არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულებებისა იმ თარიღისთვის, როდესაც კონტროლს კარგავს ყველა თანხა აღიარებული შვილობილთან დაკავშირებით ადრე, როგორც სხვა საერთო შემოსავალი, აღირიცხება ისე როგორც აღირიცხებოდა ჯგუფს რომ პირდაპირ გაეყიდა შვილობილთან დაკავშირებული აქტივები და ვალდებულებები (გადაკლასიფიცირდება მოგება/ზარალში ან კაპიტალის რომელიმე სხვა კატეგორიაში შესაბამისი ფასს-ის შესაბამისი სტანდარტის მიხედვით). კონტროლის დაკარგვის მომენტში, ყოფილ შვილობილში შენარჩუნებული ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულება ჩაითვლება შემდგომში როგორც, სამართლიანი ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას.

უცხოური ვალუტა. ლარი არის ჯგუფის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, ვინაიდან ლარი არის იმ ქვეყნის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, რომელშიც 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 შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2019 და 2018 წლის 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

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

ძირითადი საშუალებები.

- **აღიარება და შეფასება.** ძირითადი საშუალების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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 ჯგუფი მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ. ჩანაცვლებული აქტივის საბალანსო რეზერვების აღიარება წყდება. შეკეთების და რემონტის ყველა სხვა ხარჯი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ ფინანსურ პერიოდში, როცა ეს ხარჯები გაიწია.

- **დაუმთავრებელი მშენებლობა.** დაუმთავრებელი მშენებლობის დანახარჯები მოიცავს ძირითადი საშუალებების შექმნისა და მშენებლობის ხარჯებს. დაუმთავრებელი მშენებლობის ღირებულებაში შეიყვანება მათი შექმნისთვის და მშენებლობისთვის გამოყენებული: მასალები, შრომის ანაზღაურება; იმ ძირითადი საშუალებების ცვეთა, რომელიც მონაწილეობას ღებულობს მათ შექმნაში და მშენებლობაში და ასევე სხვა სახის ზედნადები ხარჯები. დაუმთავრებელი მშენებლობის ღირებულებაში ასევე შეყვანილია კონტრაქტორებისთვის გადახდილი ავანსები რაზეც მიმდინარეობდა სამუშაოები ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის. დაუმთავრებელი მშენებლობა მაშინ შედის ექსპლუატაციაში და მაშინ იწყება ცვეთის დარიცხვა, როდესაც იგი მოყვანილია იმ კონდიციაში და მდგომარეობაში, რომ ჯგუფს შეუძლია მისი გამოყენება დასახული მიზნისათვის.

- **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 ამოხდა მისი გადატანა გასაყიდად გამიზნულად ან ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტისას.

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

ჯგუფი	მომსახურების ვადა (წელი)
შენობა-ნაგებობა	20
მანქანა-დანადგარები	2-7
სამშენებლო ინვენტარი	2-5
ავეჯი და საოფისე ინვენტარი	2-7
კომპიუტერული ტექნიკა	2-10
სატრანსპორტო საშუალებები	2-3
სხვა აქტივები	2-7

არამატერიალური აქტივები.

- **აღიარება და შეფასება.** არამატერიალური აქტივები მოიცავს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე სააღრიცხვო პროგრამებს. ცალკე შეძენილი არამატერიალური აქტივები აღრიცხულია თვითღირებულებით დაგროვილი ამორტიზაციისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

- **შემდგომი დანახარჯები.** შემდგომი დანახარჯის კაპიტალიზაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ის ზრდის მასთან დაკავშირებულ კონკრეტულ აქტივში განივთვებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს. ყველა სხვა დანახარჯი, მათ შორის ჯგუფის შიგნით გენერირებულ გუდვილსა და ბრენდებზე გაწეული ხარჯები, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მათი გაწევისთანავე.

- **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 ერიცხებათ წრფივად სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება. ჯგუფის მთავარ საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების მშენებლობა სარეალიზაციოდ და მიმდინარე მშენებლობის აღრიცხვისთვის გამოყენებულია 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 აღირიცხება, 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;
- დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, დადისკონტირებულს ფულისდროითი 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. ჯგუფი მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდს.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე აფასებენ მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენებით მისაღებ ღირებულებას შორის უდიდესი.

აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება ცალკეული აქტივისთვის, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აქტივიდან არ ხდება ფულადი სახსრების შემოძინება, რომლებიც მეტწილად დამოუკიდებელია სხვა აქტივებიდან ან აქტივების ჯგუფიდან მიღებული ფულადი სახსრებისგან. როდესაც აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება გადააჭარბებს მის ანაზღაურებად ღირებულებას, აქტივი ითვლება გაუფასურებულად და ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე.

გამოყენების ღირებულების შესაფასებლად სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირება ხდება დაბეგვრამდე დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების არსებულ საბაზრო შეფასებებს და აქტივისთვის დამახასიათებელ რისკებს. გაყიდვების ხარჯით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების გამოთვლა ხდება ბოლოდროინდელი საბაზრო გარიგებების გათვალისწინებით.

ფინანსური ინსტრუმენტები. ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება აღრიცხვის სამ კატეგორიაში:

- 1) ფინანსური აქტივები, რომელთა შემდგომი აღრიცხვა ხდება ამორტიზირებული ღირებულებით (SPPI);
- 2) ფინანსური აქტივები, რომელთა შემდგომი აღრიცხვა ხდება რეალური ღირებულებით ეფექტის სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI) და

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**

- 3) ფინანსური აქტივები, რომელთა შემდგომი აღრიცხვა ხდება რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასასვით (FVPL).

საფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს ჯგუფი-ს ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელი და გაითვალისწინება წარმოადგენს თუ არა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდებს (SPPI). თუ სავალო ინსტრუმენტი ფლობილია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით, შესაძლებელია მისი ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხვა, თუ იგი იმავდროულად აკმაყოფილებს SPPI-ს მოთხოვნას. სავალო ინსტრუმენტები, რომლებიც აკმაყოფილებენ SPPI მოთხოვნას და არის ისეთი პორტფელის შემადგენლობაში, რომელსაც ჯგუფი ფლობს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, ისე გასაყიდად, მაშინ შეიძლება კლასიფიცირდეს, როგორც FVOCI. ფინანსური აქტივები, რომლებიც არ აკმაყოფილებენ SPPI-ს მოთხოვნებს, უნდა შეფასდეს FVPL-ით (მაგალითად, წარმოებულები). ჩართული წარმოებულების ფინანსური აქტივებისაგან განცალკევება აღარ ხდება, მაგრამ გათვალისწინებული იქნება SPPI პირობის შეფასებისას.

წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტიციები ყოველთვის რეალური ღირებულებით ფასდება. თუმცა, ხელმძღვანელობას შეუძლია გააკეთოს შეუქცევადი არჩევანი, რათა სამართლიანი ღირებულების ცვლილებები წარადგინოს სხვა სრულ შემოსავალში, თუკი მოცემული ინსტრუმენტი გასაყიდად არ არის გამიზნული. როდესაც წილობრივი ინსტრუმენტი ფლობილია გასაყიდად, სამართლიანი ღირებულების ცვლილებების წარდგენა ხდება მოგება-ზარალში. ჯგუფი სავალო ინვესტიციებს კლასიფიკაციას უცვლის მაშინ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ბიზნეს მოდელი ამ აქტივების სამართავად იცვლება.

- **აღიარება და აღიარების შეწყვეტა.** ჯგუფმა უნდა აღიაროს ფინანსური აქტივი ან ვალდებულება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მაშინ და მხოლოდ მაშინ, როცა ჯგუფი ხდება სახელშეკრულებო პირობების ერთ-ერთი მხარე. ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ფინანსური აქტივების შესყიდვებისა და გაყიდვების აღიარება ხდება ვაჭრობის დღეს, რომელ დღესაც ჯგუფი იღებს ვალდებულებას, რომ შეისყიდის ან გაყიდის აქტივს. ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა ხდება მაშინ, როდესაც უფლებას, მიიღოს ფულადი ნაკადები ფინანსური აქტივიდან, ვადა გაუვა ან სხვას გადასცემს და ამავე დროს გადაეცემა აქტივის ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი.

ჯგუფი ამოიღებს ფინანსურ ვალდებულებას (ან ფინანსური ვალდებულების ნაწილს) ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან, მაშინ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ის შეწყდება, ანუ როდესაც კონტრაქტით განსაზღვრული ვალდებულება შესრულებულია, გაუქმდება ან ვადა გაუვა. სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა არსებულ მსესხებელსა და გამსესხებელს შორის არსებითად განსხვავებული პირობებით, აღიარდება როგორც შეწყვეტა ძველი ვალდებულებისა და აღიარება ახალი ვალდებულების. ანალოგიურად, არსებული ფინანსური ვალდებულების ან მისი ნაწილის პირობების არსებითი მოდიფიცირება (თუნდაც მაშინ, როდესაც ეს გამოწვეულია მსესხებლის ფინანსური სირთულეების გამო), აღიარდება როგორც შეწყვეტა ძველი ფინანსური ვალდებულებისა და აღიარება ახალი ფინანსური ვალდებულების. განსხვავება შეწყვეტილი ან სხვაზე გადაცემული ფინანსური ვალდებულების (ან მისი ნაწილის) საბალანსო ღირებულებასა და გარიგების თანხას შორის, გადაცემული/აღებული არაფულადი აქტივების/ვალდებულებების ჩათვლით, აღიარდება მოგება-ზარალი უწყისში.

- **ღირებულების განსაზღვრა.** საწყისი აღიარებისას ჯგუფი ფინანსური აქტივის ღირებულებას განსაზღვრავს რეალური ღირებულებით, იმ შემთხვევაში როცა ფინანსური აქტივი არ არის აღრიცხული რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის უწყისში ასახვით (FVPL), ტრანზაქციის დანახარჯები, რომელიც პირდაპირ მიკუთვნება ფინანსური აქტივის შეძენაზე ემატება ღირებულებას. ფინანსური აქტივებისთვის, რომელიც აღიარებულია რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის უწყისში ასახვით, გარიგების დანახარჯების აღიარება ხდება ხარჯად მოგება-ზარალის უწყისში.

გარიგების დანახარჯები არის წმინდა დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გაყიდვას. წმინდა დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ იქნებოდა, თუ მოცემული ოპერაცია არ განხორციელდებოდა. გარიგების დანახარჯები მოიცავს აგენტების (რწმუნებულების) (მათ შორის, გაყიდვის აგენტების რანგში მოქმედი დაქირავებული პირების), კონსულტანტების, ბროკერებისა და დილერებისთვის გადახდილ საზღაურსა და საკომისიოებს, მარეგულირებელი ორგანოებისა და საფონდო ბირჟების მოსაკრებლებს, ასევე გადაცემის გადასახადებსა და

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მოსაგრებლებს. გარიგების დანახარჯები არ მოიცავს სავალო ფინანსური ინსტრუმენტების პრემიებსა და დისკონტებს, დაფინანსების დანახარჯებსა და შიდა ადმინისტრაციულ დანახარჯებს, ან ფლობის დანახარჯებს.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება მომავალში, ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში, გადასახდელი ან მისაღები შეფასებული ფულადი

ნაკადები, ფინანსური აქტივის მთლიან (ბრუტო) საბალანსო ღირებულებამდე, ან ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მერყევ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. დისკონტირებული ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. ფინანსური აქტივები მასში ჩანერგილი წარმოებულებით განიხილება ერთობლიობაში, რათა განისაზღვროს მასთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირისა და პროცენტის მიღებას.

სავალო ინსტრუმენტების შემდგომ შეფასება დამოკიდებულია ჯგუფი-ს ბიზნეს მოდელზე, რომელიც გულისხმობს აქტივებისა და აქტივების ფულადნაკადობრივი მახასიათებლების მართვას. არსებობს შეფასების სამი კატეგორია, რომლის მიხედვითაც ჯგუფი ახდენს სავალო ინსტრუმენტების კლასიფიკაციას:

- **ამორტიზირებული ღირებულება.** აქტივები, რომლებსაც ჯგუფი ფლობს საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, სადაც აღნიშნული ფულადი ნაკადები წარმოადგენენ მხოლოდ ძირისა და პროცენტის ანაზღაურებას, აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით. ამ ფინანსური აქტივებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალი მიეკუთვნება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით განსაზღვრულ ფინანსურ შემოსავალს. ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი შემოსულობები და დანაკარგების აღიარება ხდება პირდაპირ მოგება-ზარალში. გაუფასურების ხარჯები ცალკე მუხლად არის წარმოდგენილი მოგება-ზარალის უწყისში.
- **FVOCI.** აქტივები, რომლის ფლობის მიზანსაც წარმოადგენს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და გაყიდვა და ამავე დროს ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირს და პროცენტს წარმოადგენს ფასდება რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI). ყველა ცვლილება აისახება სხვა სრულ შემოსავალში გარდა გაუფასურებასთან დაკავშირებული შემოსულობის/ზარალისა, საპროცენტო შემოსავლისა და საკურსო სხვაობებისა, რაც აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტისას ამ პერიოდამდე სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული შემოსულობა/ზარალი გადაკლასიფიცირდება მოგება-ზარალის უწყისში. ასეთ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე საპროცენტო შემოსავლის აღიარება ხდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.
- **FVPL.** აქტივები, რომლებიც არ შეესაბამებიან ამორტიზირებული ღირებულებების ან FVOCI-ის კრიტერიუმებს ფასდება რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალში ასახვით (FVPL).
- **წილობრივი ინსტრუმენტები.** წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტიციები ყოველთვის რეალური ღირებულებით ფასდება. თუმცა, მენჯემენტს შეუძლია გააკეთოს შეუქცევადი არჩევანი, რათა რეალური ღირებულების ცვლილებები წარადგინოს სხვა სრულ შემოსავალში, თუკი მოცემული ინსტრუმენტი გასაყიდად არ არის გამიზნული. როდესაც წილობრივი ინსტრუმენტი ფლობილია გასაყიდად, რეალური ღირებულებების ცვლილებების წარდგენა ხდება მოგება-ზარალში.

• **გაუფასურება.** „ჯგუფს“ ჯერ ჯერობით არ გამოუყენებია ფასს 9-ის მოთხოვნები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის. ქვემოთ მოცემულია ის სააღრიცხვო პოლიტიკა რასაც გამოიყენებს ჯგუფი ფასს-ის სრულად შესაბამისი ანგარიშგების მომზადებისას:

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის გასაზომად ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს, რომელიც თავის მხრივ იყენებს სრული ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალის ანარიცხს

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრისთვის, მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებითა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მე-4 შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია მონაცემებზე, შეფასებებსა და განსჯის მეთოდებზე რომელიც გამოყენებულ იქნება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის, მათ შორის თუ როგორ გაააერთიანებს ჯგუფი მომავალ ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელში.

- **ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია.** ჯგუფის ფინანსური აქტივები ყველა წარდგენილი ანგარიშგების თარიღისთვის ხვდება იმ კატეგორიაში რომელიც თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით და შემდგომ ამორტიზირებული ღირებულებით და მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, ფულად სახსრებს და მათ ექვივალენტებს.

- **ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია.** ფინანსურ ვალდებულებებს შემდეგი შეფასების კატეგორიები გააჩნიათ:

- 1) გასაყიდად ფლობილი, რომელიც მოიცავს აგრეთვე ფინანსურ წარმოებულებს და
- 2) სხვა ფინანსური ვალდებულებები.

გასაყიდად ფლობილი წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით, ცვლილებები რეალურ ღირებულებაში აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში იმ პერიოდში როდესაც წარმოიქმნა (FVPL).

ფინანსური ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაში ცვლილებები, იმ დროს როდესაც ჯგუფი იყენებს FVPL-ს მოდელს, შეუქცევადად აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში (OCI), თუ:

- სხვა სრულ შემოსავალში წარდგენა წარმოიქმნის ან გაზრდის მოგება-ზარალში სააღრიცხვო შეუსაბამობებს; ან
- ვალდებულება არის სავალ ვალდებულება ან ფინანსური გარანტიის კონტრაქტი.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთჩათვლა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგადაფარვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებებში: 1) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას; 2) დეფოლტისას; 3) გადახდისუუნარობის ან გაკოტრებისას.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორცაა გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების შეფასება იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება:

- აქტივის ან ვალდებულების მთავარ ბაზარზე, ან
- მთავარი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

ჯგუფს შეუძლია მთავარ ან ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე წვდომის მოპოვება შეფასების თარიღისთვის.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. არაფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება უნდა ითვალისწინებდეს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენებით, ან ბაზრის სხვა მონაწილისათვის მიყიდვით, რომელიც ამ აქტივს საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

ჯგუფი ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომლებისთვისაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება ისე, რომ მაქსიმალურად იყენებდეს საბაზრო ამოსავალ მონაცემებს და მინიმალურად - არასაბაზრო ამოსავალ მონაცემებს, რომლებიც, საერთო ჯამში, მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის:

დონე 1 – იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკოტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე;

დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა;

დონე 3 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის განსაზღვრა.

სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში შესული აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეიძლება დაექვემდებაროს ცვლილებას, თუ ხელმისაწვდომი გახდება შესაბამისი განსაზღვრადი გარიგებები.

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

წინასწარი გადახდები. წინასწარი გადახდები გამოხატულია ფაქტიური ღირებულებით, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის 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 მას. თუ არსებობს საფუძველი, რომ წინასწარ გადახდილი თანხის სანაცვლოდ არ მოხდება საქონლის ან მომსახურების მიღება, ხდება ავანსის გაუფასურება და მოგებაში ან ზარალში ასახვა.

სავაჭრო-კრედიტორული დავალიანებები. სავაჭრო დავალიანებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც მეორე მხარემ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

გადასახადები. 2016 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილება მოგების გადასახადით დაბეგვრის შესახებ, რომელიც ძალაში შევიდა ყველა ჯგუფისთვის, 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. ცვლილების შედეგად, აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს დროებითი სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების აღიარება. შესაბამისად ჯგუფი აღარ აღიარებს მიმდინარე და გადავადებულ მოგების

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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.

იჯარა. ხელშეკრულების დაწყებისას ჯგუფი აფასებს მთლიანად ხელშეკრულება არის თუ არა იჯარა, ან შეიცავს თუ არა იჯარას. ხელშეკრულება მთლიანად არის საიჯარო ხელშეკრულება, ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულების მეშვეობით ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა ჯგუფი აფასებს:

- გულისხმობს თუ არა ხელშეკრულება იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენებას
- ჯგუფის აქვს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების წესის განსაზღვრის უფლება. ჯგუფის უფლება აქვს განსაზღვროს როგორ და რა მიზნით გამოიყენება აქტივი გამოყენების პერიოდის განმავლობაში. იშვიათ შემთხვევებში, როდესაც წინასწარ არის დადგენილი შესაბამისი გადაწყვეტილებები იმის თაობაზე, როგორ და რა მიზნით გამოიყენება აქტივი, ჯგუფის აქვს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების წესის განსაზღვრის უფლება თუ:

- (i) ჯგუფის აქვს აქტივის ექსპლუატაციის უფლება;
- (ii) ჯგუფიმ იმგვარად დააპროექტა აქტივი (ან აქტივის გარკვეული ასპექტები), რაც თავად განსაზღვრავს, როგორ და რა მიზნით იქნება გამოყენებული აქტივი გამოყენების პერიოდის განმავლობაში.

როდესაც კონტრაქტი შეიცავს იჯარის კომპონენტს, მისი საწყისი აღიარებისას ან შემდგომ შეფასებისაზე ჯგუფი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ანაზღაურებას ანაწილებს თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე საიჯარო კომპონენტების განცალკევებული შედარებითი ფასების საფუძველზე. თუმცა მიწისა და შენობის იჯარის შემთხვევაში, ჯგუფი არ აცალკევებს ისეთ კომპონენტებს, რომლებიც არ შეიცავს იჯარას და შესაბამისად ორივე ტიპის კომპონენტს აღრიცხავს როგორც ერთ განცალკევებულ კომპონენტს.

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებას. იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის ჯგუფი აქტივის გამოყენების უფლებას აფასებს თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს საიჯარო ვალდებულების საწყის ღირებულებულებას დაკორექტირებული საიჯარო გადახდებით, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით, მოიჯარის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებით და იმ დანახარჯებით, რომლებსაც მოიჯარე გასწევს საიჯარო აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციის დროს.

ცვეთა. აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია ხდება წრფივი მეთოდის საფუძველზე, იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის ამოწურვამდე ან იჯარის ვადამდე. აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების განსაზღვრისას ჯგუფი იყენებს იგივე მიდგომებს, როგორც ძირითად საშუალებებზე. ჯგუფი აქტივის გამოყენების უფლებას პერიოდულად ამცირებს გაუფასურების ზარალით, თუ არსებობს საიჯარო ვალდებულებების ხელახალი შეფასების საჭიროება.

შემდგომი შეფასება. იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ჯგუფი საიჯარო ვალდებულებას აფასებს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის განხორციელებული არ არის. საიჯარო გადახდების დისკონტირება ხორციელდება იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით, თუ ამ განაკვეთის განსაზღვრა ადვილად შეიძლება. თუ ამ განაკვეთის ადვილად განსაზღვრა შეუძლებელია, ჯგუფი იყენებს ზღვრულ სასესხო განაკვეთს.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, საიჯარო გადახდები, რომლებიც გაითვალისწინება საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში, მოიცავს იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო აქტივის გამოყენების

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

უფლებასთან დაკავშირებულ შემდეგი სახის გადახდებს, რომლებიც განხორციელებული არ არის იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის:

- ა) ფიქსირებულ გადახდებს, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით;
- ბ) ინდექსზე ან განაკვეთზე დამოკიდებულ ცვლად საიჯარო გადახდებს, რომლებიც თავდაპირველად შეფასებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის ინდექსის, ან განაკვეთის გამოყენებით;
- გ) თანხებს, რომლებსაც მოსალოდნელია, რომ მოიჯარე გადაიხდის ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით;
- დ) შესყიდვის არჩევანის უფლების ფასს, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ უფლებას;
- ე) იჯარის ვადამდე შეწყვეტისთვის ჯარიმების გადახდას, თუ იჯარის ვადა ასახავს მოიჯარის მიერ იჯარის ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლების გამოყენებას.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ ჯგუფი საიჯარო ვალდებულებას აფასებს ამორტიზირებული ღირებულებით, რომელიც კორექტირებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ჯგუფი ხელახლა აფასებს საიჯარო ვალდებულებებს როდესაც შეიცვლება თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიის პირობის ფარგლებში ან როდესაც შეიცვლება ჯგუფის შეფასება კონტრაქტის გაყიდვის, გაგრძელების ან შეწყვეტის უფლების შესახებ.

ჯგუფი საიჯარო ვალდებულების ხელახალი შეფასების შედეგად მიღებულ თანხას აღიარებს, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირებას. თუმცა, თუ აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება მცირდება ნულამდე და ამავე დროს მცირდება საიჯარო ვალდებულების შეფასებაც, მოიჯარემ ხელახალი შეფასების თანხის დარჩენილი ნაწილი უნდა აღიაროს მოგება/ზარალში.

ჯგუფი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარადგენს აქტივის გამოყენების უფლებას რომელიც არ აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას და საიჯარო ვალდებულებას.

მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების მქონე იჯარები. ჯგუფიმ გათავისუფლების უფლება და დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივებს და იჯარებს, რომელთა ვადა იჭურება სტანდარტის პირველადი გამოყენებიდან მომდევნო 12 თვეში, არ აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებად. ჯგუფი ასეთ საიჯარო გადახდებს

აღიარებს ხარჯის სახით იჯარის ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდით ან რომელიმე სხვა სისტემატური საფუძვლით.

განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები. ჯგუფის 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, კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარებულია დღგ-ით შემცირებული ღირებულებით.

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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

კაპიტალი. ნებადართული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შევსებულია დამფუძნებლების მიერ. კაპიტალში აღიარდება წილის ნომინალური ღირებულება და ნამეტი (არსებობის შემთხვევაში) კლასიფიცირებულია როგორც საემისიო კაპიტალი.

შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან. ფასს 15-ის მოთხოვნების მიხედვით ჯგუფი აღრიცხავს შემდეგი სახის შემოსავლებს: სამშენებლო მარაგების და საკუთარი მშენებლობის შედეგად ბინების რეალიზაცია.

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

ბინების რეალიზაციისას, კონტროლის უფლების გადაცემა გულისხმობს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას, რომლის შემდგომაც ჯგუფი გადასცემს საკუთრების უფლებას და ადასტურებს საკონტრაქტო ვალდებულებების შესრულებას, რაც ფიქსირდება მხარეთა შორის გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში.

სასტუმროს ოპერირებიდან ჯგუფი შემოსავალს აღიარებს იმ პერიოდში როდესაც ხდება მომსახურების გაწევა, შემოსავლის მეორე მხარეს წარმოადგენს ნომრის მფლობელების მიერ ყოველთვიურად გადასახდელი კომუნალური მომსახურების გადასახადი, საკონტრაქტო ვალდებულება შესრულებულად ითვლება ყოველი თვის ბოლოს.

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

მომხმარებლებთან დადებულ კონტრაქტებთან დაკავშირებული აქტივები და ვალდებულებები. როდესაც კონტრაქტის მონაწილე რომელიმე მხარე შეასრულებს კონტრაქტით ნაკისრ ვალდებულებას, ჯგუფი ვალდებულია აღრიცხოს კონტრაქტი ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც საკონტრაქტო აქტივი ან ვალდებულება, რაც დამოკიდებულია ჯგუფი-ს მიერ შესრულებული სამუშაოსა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის დამოკიდებულებაზე. ჯგუფი ვალდებულია წარადგინოს ნებისმიერი უპირობო უფლებები ცალკე, როგორც მისაღები დებიტორული დავალიანება.

საკონტრაქტო აქტივები. როდესაც ჯგუფი მომხმარებელს გადასცემს საქონელს/მომსახურებას მომხმარებლის მიერ საქონლის საფასურის გადახდამდე ან გადახდის ვადის მოსვლამდე, ჯგუფი გარიგებას აღრიცხავს როგორც კონტრაქტულ აქტივს, გარდა იმ თანხისა, რომელიც წარმოდგენილია როგორც მისაღები დებიტორული დავალიანება.

საკონტრაქტო ვალდებულებები. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები ან ჯგუფი-ს უპირობო უფლებები საქონლის გადაცემამდე კლიენტებისგან კომპენსაციის მიღებაზე აღიარდება როგორც კონტრაქტული

ვალდებულებები. კონტრაქტული ვალდებულებები აღირიცხება ავანსის გადახდისას ან გადახდის ვადის დადგომისას (ამ ორიდან რომელიც უფრო ადრე მოხდება). კონტრაქტული ვალდებულებები წარმოადგენენ ჯგუფი-ს ვალდებულებას, მომხმარებლებს გადასცენ საქონელი, რომლის სანაცვლოდაც „ჯგუფს“ მიღებული აქვს კომპენსაცია (ან კომპენსაციის გადახდის ვადა დამდგარია). საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კონტრაქტულ ვალდებულებებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები განმარტებულია მე-6 შენიშვნაში.

კონტრაქტის გაფორმების დამატებითი ხარჯები. ჯგუფი მომხმარებელთან კონტრაქტის გაფორმების დამატებით ხარჯებს აღიარებს, როგორც აქტივს იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია მისი ამორტიზირება თორმეტ თვეზე დიდი პერიოდის განმავლობაში. კონტრაქტის გაფორმების დამატებით ხარჯებს წარმოადგენს ის ხარჯები, რომლებსაც ჯგუფი გასწევს მომხმარებელთან კონტრაქტის გაფორმებისთვის და რომლის გაწევის აუცილებლობა არ წარმოიშობოდა თუ არ მოხდებოდა კონტრაქტის გაფორმება. კონტრაქტის გაფორმების დამატებითი ხარჯები, რომელთა გაწევა მოხდებოდა მიუხედავად იმისა, გაფორმდა თუ არა კონტრაქტი, აღირიცხება ხარჯებად მათი გაწევისას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც აღნიშნული ხარჯების გაწევა სრულად ხორციელდება მომხმარებლის მიერ მიუხედავად იმისა, გაფორმდება თუ არა კონტრაქტი.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

კონტაქტის გაფორმებასთან დაკავშირებულ დანახარჯებში არსებითად მნიშვნელოვანია გაყიდვის საკომისიო დანახარჯები. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში და ფასს-ზე გადასვლამდე პერიოდებში კონტრაქტის გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯების ნაწილი აღიარებულია მიმდინარე პერიოდის ხარჯად. ჯგუფი გეგმავს კონტრაქტის გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯების თავდაპირველი და შემდგომი აღრიცხვა მოიყვანოს სტანდარტთან შესაბამისობაში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას.

ხარჯების აღიარება. მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში 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.

ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები. ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები არის გაურკვეველი ვადის და ოდენობის არაფინანსური ვალდებულებები. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც „ჯგუფს“ გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან უდავოდ პრეზუმირებული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად და მოსალოდნელია, რომ ამ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

ანარიცხების შეფასება ხდება ვალდებულების დასაფარად საჭირო მოსალოდნელი დანახარჯების დისკონტირებული ღირებულებით, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების საბაზრო შეფასებებს და ამ მოვალეობისათვის სპეციფიკურ რისკებს. დროის გასვლის გამო ანარიცხების ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯის სახით.

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 ჯგუფი-ს ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

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

- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა ან განკუთვნილია გასაყიდად ან მოსახმარებლად მომდევნო საანგარიშგებო 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:

- მოსალოდნელია მისი დაფარვა მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში
- ძირითადად გამოიყენება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი დაფარვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში
- არ არსებობს ვალდებულების გადახდის თარიღის გადაადგომის 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).

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

(i) არის ანგარიშვალდებული საწარმოს, ან მისი მშობელი საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრი;

(ii) აკონტროლებს ან ერთობლივად აკონტროლებს ანგარიშვალდებულ საწარმოს; ან

(iii) 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

ჯგუფი 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 წელს აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

• რეზერვი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის სავაჭრო მოთხოვნებსა და სახელშეკრულებო აქტივებზე

ჯგუფი იყენებს რეზერვების მატრიცას რომ იანგარიშოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) სავაჭრო მოთხოვნებსა და სახელშეკრულებო აქტივებზე. ანარიცხის განაკვეთები ეფუძნება მსგავსი გაუფასურების ინდიკატორების მქონე მოთხოვნების ერთობლიობას დაჯგუფებულს ვადაგადაცდილებული დღეების მიხედვით. რეზერვების მატრიცა ეყრდნობა ისტორიულ მონაცემებს რომელიც ახლდება ყოველი წლის ბოლოს მომავალზე ორიენტირებული მიდგომების გათვალისწინებით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

ისტორიულ განაკვეთებს, ეკონომიკის საპროგნოზო მაჩვენებლებსა და ECL-ს შორის უერთიერთკავშირის შეფასება მნიშვნელოვან სააღრიცხვო შეფასებას წარმოადგენს. ჯგუფის ისტორიული საკრედიტო დანაკარგებით და ეკონომიკური მდგომარეობის პროგნოზირებით შეფასებული ანარიცხები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტიური ზარალისგან. ისტორიული საკრედიტო დანაკარგებით და ეკონომიკური მდგომარეობის პროგნოზირებით შეფასებული ანარიცხები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტიური ზარალისგან.

- **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.
- **ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის.** კომპანიას აქვს გარკვეული სახელშეკრულებო და კონსტრუქციული ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია მომავალში მოსახდენ მოვლენებთან. ვალდებულების დაფარვის მიზნით, ჯგუფიმოელის საწარმოს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლას მისი მომავალი ქმედებების მიუხედავად. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხების შეფასებისთვის ჯგუფი იყენებს სტატისტიკურ ინფორმაციას დაფუძნებულს ჯგუფის გამოცდილებასა და პრაქტიკაზე.

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

ჯგუფს ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში არ მოუხდენია ნაადრევი გამოყენება იმ ახალ სტანდარტების, ინტერპრეტაციების და ცვლილებების, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის შესული ძალაში. ქვემოთ მოცემულია ახალი და შეცვლილი სტანდარტები, რომლებსაც შესაძლოა ჰქონდეს მომავალში გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

ფასს 17 - სადაზღვევო ხელშეკრულებები (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტორებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან თანმიმდევრული გზით; მიმატებული (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებული (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ ჯგუფის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). მზღვეველები აღიარებენ სადაზღვევო ხელშეკრულებების კომპანიიდან მიღებულ მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი უზრუნველყოფენ დაზღვევას, აღებული რისკისგან გათავისუფლებამდე. თუ ხელშეკრულებების მოცემული ჯგუფი ზარალიანი გახდება, ჯგუფი ზარალს მაშინვე აღიარებს. ჯგუფი არ მოელის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ახალი სტანდარტის რაიმე გავლენას.

ფასს 10 და ბასს 18 (დამატება) აქტივების გაყიდვა ან კონტრიბუცია ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან საწარმოს შორის - ფასს 10- ში და ბასს 28- ში შეტანილი ცვლილებები ეხება სიტუაციებს, როდესაც ადგილი აქვს ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვას ან კონტრიბუციას. კერძოდ, ცვლილებებში ნათქვამია, რომ შვილობილი საწარმოს კონტროლის დაკარგვის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი, რომელიც არ შეიცავს ბიზნესს მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოსთან გარიგებაში და რომელიც აღირიცხება წილობრივი მეთოდის გამოყენებით, აღიარებულია მშობლის მოგებასა ან ზარალი მხოლოდ არადაკავშირებული ინვესტორის წილით მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოში. ანალოგიურად, მოგება და ზარალი, რომელიც გამოწვეულია ნებისმიერი ყოფილ შვილობილ საწარმოში შენარჩუნებული წილის

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***5. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული (გაგრძელება)**

ხელახალი შეფასებით (რომელიც გახდა მეკავშირე ან ერთობლივი საწარმო რომელიც აღირიცხება წილობრივი მეთოდის გამოყენებით), რეალური ღირებულებით, აღიარებულია ყოფილი მშობლის მოგებასა ან ზარალი მხოლოდ არადაკავშირებული ინვესტორის წილით მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოში.

ცვლილებების ძალაში შესვლის თარიღი ჯერ განსაზღვრული არ არის IASB-ის მიერ; ამასთან, დასაშვებია ცვლილებების ადრეული გამოყენება. ჯგუფის დირექტორები ვარაუდობენ, რომ ამ ცვლილებების გამოყენებას გავლენა არ ექნება ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მომდევნო პერიოდებში.

ცვლილებები ბასს 1-ში და ბასს 8 არსებითის განმარტება - ცვლილებები მიზნად ისახავს არსებითობის განმარტება ბასს 1-ში, უფრო ადვილად გასაგები გახდეს და მისი მიზანი არ არის შეცვალოს არსებითობის საფუძვლები ფასს-ში. ახალი განსაზღვრების ნაწილს წარმოადგენს არსებითი ინფორმაციის „დაფარვა“ არა არსებითი ინფორმაციით. მომხმარებლებზე გავლენის მოსახდენი ზღვარის არსებითობა შეიცვალა "შეიძლება გავლენა იქონიოს"-დან "გონივრულად მოსალოდნელია რომ გავლენას იქონიებს". ბასს 8-ში მოცემული არსებითობის განმარტება შეიცვალა მითითებით ბასს 1-ში მოცემული არსებითობის განმარტებასთან მითითებით. გარდა ამისა, IASB-იმ დააკორექტირა სხვა სტანდარტები და კონცეპტუალური საფუძვლები, რომელიც შეიცავს არსებითობის განმარტებას ან მოიხსენიებს ტერმინს „არსებითი“, რათა უზრუნველყოს თანმიმდევრულობა. ცვლილებები ძალაში შედის პერსპექტიულად, ყოველწლიური პერიოდისთვის, რომელიც იწყება 2020 წლის 1 იანვრის შემდეგ ადრეული გამოყენება დასაშვებია.

ამჟამად ჯგუფი ახორციელებს ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ინტერპრეტაციის გავლენის შეფასებას.

6. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან**6.1 ინფორმაცია დეზაგრეგირებული შემოსავლების შესახებ:**

შემოსავლის სახე	2019	2018
შემოსავალი მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან	23,686	44,042
შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან	3,003	3,098
შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან	1,319	1,349
შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	455	924
სხვა შემოსავალი	25	15
სულ	28,489	49,428

ჯგუფი შემოსავალს იღებს მხოლოდ საქართველოს ტერიტორიაზე საქონლის მიწოდებით/მომსახურების გაწევით.

6.2 ინფორმაცია სახელშეკრულებო მოთხოვნა/ვალდებულებებზე:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სახელშეკრულებო აქტივი (შენიშვნა 19)	8,961	8,338
სახელშეკრულებო ვალდებულებები (შენიშვნა 26)	18,178	40,844

სავაჭრო მოთხოვნებს არ ერიცხება პროცენტი, ჩვეულებრივ მათი შეგროვების პერიოდი არის 90 დღემდე.

საკონტრაქტო ვალდებულებები მოიცავს მომხმარებლისგან მიღებულ ავანსებს წინასწარი ნასყიდობის პირობების შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***7. თვითღირებულება**

მიწოდებული საქონლის თვითღირებულება შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2019	2018
საცხოვრებელი ფართების თვითღირებულება	(11,957)	(9,276)
სასტუმროს ოპერირებასთან დაკავშირებული პირდაპირი დანახარჯები	(2,542)	(3,114)
კომუნალური მომსახურების ხარჯები	(1,058)	(912)
გაყიდული მასალების თვითღირებულება	(172)	(901)
სულ	(15,729)	(14,203)

8. სხვა შემოსავალი

სხვა შემოსავალი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2019	2018
შემოსავალი იჯარიდან	137	108
მოგება ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან	101	10
ჯარიმა კონტრაქტის შეწყვეტიდან	37	38
სხვა	56	467
სულ	331	623

9. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2019	2018
ხელფასის ხარჯი	(1,978)	(1,881)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,132)	(99)
საკონსულტაციო ხარჯი	(508)	(450)
სხვა საგადასახადო ხარჯი	(100)	(245)
იჯარის ხარჯი	(89)	(18)
წარმომადგენლობითი ხარჯი	(81)	(199)
მივლინების ხარჯები	(171)	(237)
საკანცელარიო და სხვა საოფისე ხარჯები	(51)	(124)
რემონტის ხარჯი	(142)	(184)
სხვა ხარჯები	(492)	(878)
სულ	(4,744)	(4,315)

10. კომერციული ხარჯი

კომერციული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2019	2018
იჯარის ხარჯი	(285)	(65)
რეკლამის ხარჯი	(280)	(64)
ხელფასის ხარჯი	(136)	(213)
სხვა ხარჯები	(54)	(12)
სულ	(755)	(354)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***11. გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი**

აქტივების გაუფასურების ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2019	2018
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(1,279)	-
გაცემული სესხები	(129)	-
სულ	(1,408)	-

12. ფინანსური შემოსავალი

ფინანსური შემოსავალი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2019	2018
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხებიდან	2,305	2,351
საპროცენტო შემოსავალი სხვა გაცემული სესხებიდან	28	76
საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტიდან	51	77
სულ	2,384	2,504

13. კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული ზარალი

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

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო ვალდებუ- ლებები	მიღებული სესხები	გაცემული სესხები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სულ
დადებითი საკურსო ეფექტი	483	189	5,524	3,440	389	10,025
უარყოფითი საკურსო ეფექტი	(346)	(311)	(9,256)	(1,484)	(804)	(12,201)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	137	(122)	(3,732)	1,956	(415)	(2,176)

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

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო ვალდებუ- ლებები	მიღებული სესხები	გაცემული სესხები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სულ
დადებითი საკურსო ეფექტი	66	856	3	957	72	1,954
უარყოფითი საკურსო ეფექტი	(190)	(1,487)	(1,722)	(91)	(208)	(3,698)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	(124)	(631)	(1,719)	866	(136)	(1,744)

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

14. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობ ები	მანქანა- დანადგა რები	სამშენებ- ლო ინვენტარი	ავიჯი და საოფისე ინვენტარი	სასტუმრო ს ინვენტარი	სამშე- ნებლო დანად- გარი	კომპიუტე- რული ტექნიკა	სატრანს- პორტო საშუალება	სხვა აქტივ ები	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობ ა	სულ
31 დეკემბერი 2017	1,854	6,896	574	1,945	836	874	2,289	567	738	40	-	16,613
შემოსვლა	10,756	3,483	216	331	149	1,036	24	107	16	72	273	1,912
გასვლა	-	(1,107)	(92)	(163)	(118)	(511)	(12)	-	-	-	-	(785)
31 დეკემბერი 2018	12,610	9,273	698	2,113	867	1,399	2,301	674	754	112	273	13,084
სტანდარტზე გადასვლის თარიღით მომზადებულ ი კორექტირებების ეფექტი (შენიშვნა 2)	2,832	(773)	(3)	-	(1)	-	-	-	-	-	10	(2,764)
1 იანვარი 2019	15,442	8,500	695	2,113	866	1,399	2,301	674	754	112	283	10,320
შემოსვლა	-	-	1,086	37	908	117	3	258	666	50	1,510	1,262
გასვლა	-	-	-	(35)	-	-	(112)	-	(305)	-	-	(452)
31 დეკემბერი 2019	15,442	8,500	1,781	2,115	1,774	1,516	2,192	932	1,115	162	1,793	11,130
დაგროვილი ცვეთა												
31 დეკემბერი 2017	-	(522)	(222)	(751)	(290)	(338)	(884)	(29)	(145)	(2)	-	(2,893)
ცვეთის ხარჯი	-	(71)	(7)	-	-	-	-	-	-	-	(26)	-
გასვლა	-	115	-	-	45	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2018	-	(478)	(229)	(751)	(245)	(338)	(884)	(29)	(145)	(2)	(26)	(2,893)
სტანდარტზე გადასვლის თარიღით მომზადებულ ი კორექტირებების ეფექტი (შენიშვნა 2)	-	3	(120)	(412)	(134)	(185)	(485)	(16)	(79)	(1)	(26)	(1,586)
1 იანვარი 2019	-	(475)	(349)	(1,163)	(379)	(523)	(1,369)	(45)	(224)	(3)	(52)	(4,479)
ცვეთის ხარჯი	-	(213)	(345)	(124)	(150)	(122)	(168)	(415)	(97)	(30)	(48)	(1,418)
გასვლა	-	-	-	91	-	-	1	-	62	-	-	154
31 დეკემბერი 2019	-	(688)	(693)	(1,196)	(529)	(645)	(1,536)	(460)	(259)	(33)	(100)	(5,743)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

14. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები (გაგრძელება)

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობ ები	მანქანა- დანადგა რები	სამშენებ- ლო ინვენტარი	ავეჯი და საოფისე ინვენტარი	სასტუმრო ს ინვენტარი	სამშე- ნებლო დანად- გარი	კომპიუტე- რული ტექნიკა	სატრანს- პორტო საშუალება	სხვა აქტივ ები	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობ ა	სულ
საბალანსო ღირებულება												
31 დეკემბერი 2018	15,442	8,025	346	950	487	876	932	629	530	109	231	28,557
31 დეკემბერი 2019	15,442	7,812	1,088	919	1,245	871	656	472	856	129	1,693	31,183

სრულად ამორტიზირებული ძირითადი საშუალებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 2,367 ლარს. (2018: 1,283 ლარი).

2019 წლის განმავლობაში მარაგად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე დაკაპიტალიზირებული ცვეთა შეადგენს 498 ლარს.

ჯგუფის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობები არ არის გამოყენებული ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხების თუ სხვა ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად.

არამატერიალური აქტივი

ბიზნესის მასშტაბების ზრდის და პროცესების ეფექტური მართვისთვის ჰოლდინგის მენეჯმენტმა გადაწყვიტა მართვის ავტომატიზირებული სისტემის დანერგვა, საბოლოო გადაწყვეტილების მიღება და ახალი პროგრამული უზრუნველყოფის დანერგვა დაიწყო 2018 წლის ივლისში.

2018 წლის ნოემბრიდან კი დაიწყო ახალი მოდულების ეტაპობრივი გაშვება. ჯგუფის მოცულობიდან და პროცესის სირთულიდან გამომდინარე, კომპანიამ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ვერ მოახერხა პროგრამული უზრუნველყოფის სრული ინტეგრირება, ბიზნეს პროცესების ინტეგრაციის და სხვა დაკავშირებული სამუშაოების დასრულება იგეგმება 2021 წელს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

15. გაცემული სესხები

გაცემული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხი	326	324
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხი	752	705
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	25,022	23,359
მისაღები პროცენტები	5,923	3,347
სულ მიმდინარე სესხები	32,023	27,735
გაცემულ სესხად აღიარებული გარანტიები	532	8
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხი	143	
სულ გრძელვადიანი სესხი	675	8
სტანდარტზე გადასვლის თარიღით მომზადებული კორექტირებების ეფექტი (შენიშვნა 2)	-	(1,429)
გაცემული სესხის რეზერვი	(1,558)	-
სულ გაცემული სესხები	31,140	26,314

გაცემული სესხების დაყოფა ვალუტების და პროცენტების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხები გაცემული:	საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფიზიკურ პირზე დოლარი	16.2%	78	69
ფიზიკურ პირზე ლარი	9.6%	377	350
იურიდიულ პირებზე დოლარი	5%	799	710
იურიდიულ პირებზე ლარი	9.1 % - 16.3%	61	61
დაკავშირებულ მხარეებზე დოლარი	9 % - 9.1%	30,842	26,545
გაცემულ სესხად აღიარებული გარანტიები ლარი	9%	541	8
სულ, ბრუტო		32,698	27,743
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი		(1,558)	(1,429)
სულ		31,140	26,314

ჯგუფს სესხები გაცემული აქვს დაკავშირებულ მხარეებზე. გაცემული სესხები 541 ლარის ოდენობით მოიცავს თანხებს, რომლის ფარგლებშიც მშობელი კომპანია გამოდიოდა გარანტორად აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფის პირობებში, რომლის ფარგლებშიც სს თიბისი ბანკს ორბი ჯგუფზე დამტკიცებული აქვს საბანკო გარანტიები. აღნიშნული გარანტიები სესხად აღიარდება მათი გამოყენებისთანავე. გარანტია სრული ოდენობით აღიარდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიების მიერ ირღვევა სამინისტროს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები და ხორციელდება მისი გამოხმობა ოფიციალური წერილის საფუძველზე. შპს ორბი 2005 მზადაა არ მოსთხოვოს მათ ვალდებულებების გადახდა მანამ, სანამ არ შესრულდება მხარეების მიერ სახელმწიფოს წინაშე აღებული ვალდებულება.

გაცემულ სესხებად აღიარებული გარანტიების დაბრუნების ვადაა შესაბამისი ტრანშის აღებიდან 51-65 თვე. აღნიშნული სესხები წარმოდგენილია ლარში 9% წლიური საპროცენტო სარგებლით. ყველა სხვა სესხი წარმოადგენს მოკლევადიანს.

2019 წლის 1 იანვრამდე ჯგუფი არ ახდენდა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გაანგარიშებას ფასს 9-ის მოთხოვნების შესაბამისად. ფასს 9-ის მიხედვით, კომპანიას ევალება მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების აღრიცხვა თავის ყველა სესხზე 12 თვიანი პერიოდისთვის ან მათი მთლიანი ვადისთვის. ჯგუფი ვადაგადაცილებების შესახებ ინფორმაციას იყენებს იმის დასადგენად, გაიზარდა თუ არა მნიშვნელოვნად საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. მიიჩნევა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის საკრედიტო

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***15. გაცემული სესხები (გაგრძელება)**

რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, როდესაც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახდელი თანხები 30 დღეზე მეტი ხნით არის ვადაგადაცილებული. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი ფინანსური ინსტრუმენტის არსებობის მანძილზე აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალს.

გაცემულ სესხებზე, რომელთა ვადაგადაცილება 30 დღეზე მეტია, კომპანიას მიიჩნევს, რომ მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ და ყველა სასესხო ანგარიშზე აღრიცხავს მოსალოდნელ ზარალს მათი მთლიანი ვადის განმავლობაში.

დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 30,668 ლარის ოდენობით წარმოადგენს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული კომპანიებისთვის გაცემულ სესხებს, რომლის მიზნობრიობას წარმოადგენს ამავე კომპანიების მიერ დაწყებული მშენებლობის დაფინანსება. სესხის მიზნებიდან გამომდინარე ჯგუფი არ მოელის ფულადი სახსრების მიღებას, მანამ სანამ არ დაიწყება აღნიშნულ კომპანიებში უძრავი ქონების რეალიზაცია.

ჯგუფი არ მოელის მნიშვნელოვან გავლენას თავის კაპიტალზე. მისი სესხები და მისაღები ანგარიშები არ არის უზრუნველყოფილი.

ჯგუფის გაცემული სესხები ფასს 9-ის მიხედვით ამორტიზებული ღირებულებით აღირიცხება. კერძოდ, ჯგუფმა გაანალიზა ამ ინსტრუმენტების ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ფულადი ნაკადები და დაასკვნა, რომ ეს ინსტრუმენტები აკმაყოფილებს ფასს 9-ის მიხედვით ამორტიზებული ღირებულებით შეფასების კრიტერიუმებს. შესაბამისად, საჭირო არ არის ამ ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია.

გაცემულ სესხებზე მოძრაობა წლების მიხედვით შეგვიძლია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2019	2018
1 იანვარი	27,743	24,171
რეკლასი გაცემულ სესხად	-	49
სესხის გაცემა	666	12,021
პროცენტის დარიცხვა	2,333	2,427
სესხის გადახდა	-	(10,854)
საკურსო სხვაობების ეფექტი	1,956	866
31 დეკემბერი	32,698	28,680
სტანდარტზე გადასვლის თარიღით მომზადებული	-	(937)
კორექტირებების ეფექტი (შენიშვნა 2)		
31 დეკემბერი კორექტირებული	32,698	27,743
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(1,558)	(1,429)
31 დეკემბერი, ნეტო	31,140	26,314

16. გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსი

გაცემული ავანსები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ძირითადი საშუალებებისთვის გადახდილი ავანსი	3,825	297
არამატერიალური აქტივისთვის გადახდილი ავანსი	233	-
სულ	4,058	297

17. მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მშობელი ჯგუფის 40,258 ლარის ოდენობით მოიცავს მიმდინარე და დასრულებული პროექტების სასტუმროს ტიპის აპარტამენტებში დარჩენილ გაუყიდავ და გასაყიდად გამოიზნულ ბინებს (2018: 50,122 ლარი).

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***17. მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)**

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების თანახმად ჯგუფი მომხმარებლებს სთავაზობდა ბინებს შემდეგ მდგომარეობაში:

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

2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ხელშეკრულების პირობები შესრულების სტადია პროექტების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

პროექტი	მისამართი	A ბლოკი	B ბლოკი	C ბლოკი
Sea Towers	ბათუმი, ხიმშიაშვილის ქ. N15	შესრულებულია	შესრულებულია	შესრულებულია
ORBI Plaza	ბათუმი, კობალაძის ქ. N 4	შესრულებულია	შესრულებულია	-
ORBI Palace	ბაკურიანი	შესრულებულია	-	-
ORBI Palace II	ბაკურიანი	შესრულებულია	-	-
Beach Tower	ბათუმი, ლეხ და მარია კაჩინსკის ქ. N7	მიმდინარე	-	-

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არ იყო დასრულებული მიმდინარე პროექტი Beach Tower. აღნიშნული პროექტის ფარგლებში ბინების რეალიზაცია დაწყებულია 2018 წლიდან. რეალიზაციის მომენტში ჯგუფმა შეაფასა პროექტის დასრულებისთვის საჭირო მომავალი პერიოდების ხარჯები და გაითვალისწინა თვითღირებულებაში. დარჩენილი სამუშაოები მოიცავს გარე ფასადის, სახურავის და სასტუმროს მიმდებარე ტერიტორიის მოწყობის სამუშაოებს, რასაც ხელი არ შეუშლია იმისათვის რომ 2019 წლიდან სასტუმროს დაეწყო ფუნქციონირება.

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

ამ ეტაპზე მშობელ კომპანიას გარდა ზემოთ აღნიშნული პროექტებისა სხვა აქტიური მშენებლობის პროექტი არ აქვს.

მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება ასევე მოიცავს შვილობილი კომპანიების მიერ დასრულებულ პროექტებში არსებულ გასაყიდად გამიზნულ საცხოვრებელ ფართებს 9,562 ლარის ოდენობით (2018: 9,527 ლარი).

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ნაწილი გამოყენებულია ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხების უზრუნველსაყოფად. დეტალები იხილეთ 25-ე შენიშვნაში.

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
კომერციული ფართი	23,033	23,035
საცხოვრებელი ფართი	30,160	40,026
მიწა	674	674
სულ	53,867	63,735

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

17. მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ წარმოდგენილი მარაგად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონების მოძრაობა წლების მიხედვით:

31 დეკემბერი 2017	60,750
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	3,656
კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები	2,033
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(9,270)
31 დეკემბერი 2018	57,169
სტანდარტზე გადასვლის თარიღით მომზადებული კორექტირებების ეფექტი (შენიშვნა 2)	6,566
1 იანვარი 2019	63,735
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	2,995
კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები	1,121
მომავალი პერიოდის ხარჯების ანარიცხის გამოყენება	(4,025)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(9,959)
31 დეკემბერი 2019	53,867

ჯგუფი ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღამდე დაუმთავრებელ მშენებლობაზე აღრიცხავდა მხოლოდ პირდაპირ და არაპირდაპირ გახარჯულ მასალებს, ხელფასისა და სხვა პირდაპირ ხარჯებს და არა დასრულებული სამშენებლო პროექტების მთლიან ღირებულებას.

ჯგუფმა 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით დასრულებული სამშენებლო პროექტების ღირებულება სრულად აღრიცხა მარაგად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში. ჯამში ასეთმა კორექტირებამ შეადგინა: 10,447 ლარი. ხოლო (3,881) ლარი წარმოადგენს სტანდარტზე გადასვლის თარიღით მომზადებული კორექტირებების ეფექტი (შენიშვნა 2).

18. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სამშენებლო მასალები	7,045	3,721
სასტუმროს მართვის მარაგები	3,920	3,066
სარეკლამო მასალები	163	113
სულ	11,128	6,900

19. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან	4,104	2,905
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	9,624	9,778
მოთხოვნები სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან	1,146	945
მოთხოვნები საიჯარო მომსახურებიდან	841	691

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან

480

-

19. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მოთხოვნები სასტუმროს ოპერირებიდან	453	10
ბინების რეალიზაციის შედეგად არასწორად განხორციელებული ჩარიცხვებით წარმოქმნილი მოთხოვნები	487	1,095
სასტუმროს მომსახურებასთან დაკავშირებული სხვა მოთხოვნები	42	11
სხვა	2,859	2,699
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ბრუტო	20,036	18,134
მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან	(6,946)	(6,720)
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	(3,378)	(2,325)
მოთხოვნები სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან	(747)	(747)
სხვა	(4)	(4)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(11,075)	(9,796)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	8,961	8,338

სავაჭრო მოთხოვნები არის უპროცენტო მიმდინარე მოთხოვნები 90 დღემდე გადახდის პირობით.

ინფორმაცია დაკავშირებულ მხარეებთან არსებულ მოთხოვნებზე მოცემულია 25-ე შენიშვნაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ს გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად მომსახურების ვადის განმავლობაში ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის.

ზარალის შესაფასებლად მომსახურების ვადის განმავლობაში ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის.

ჯგუფურად გაუფასურების მიზნებისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად ჯგუფმა დააჯგუფა კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნები საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებისა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება გადახდების ანალიზს წარსულ 36 თვიან პერიოდში. ისტორიული ზარალის განაკვეთი კორექტირებულია მომხმარებლის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე მაკროეკონომიკური ფაქტორების გავლენის მოხდენის მიმდინარე და პროგნოზირებადი ინფორმაციის ასახვით.

ყველა დანარჩენი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის ჯგუფმა გამოიყენა ინდივიდუალური გაუფასურების მიდგომა.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი ჯგუფურად გაუფასურებული მოთხოვნებისთვის 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	მიმდინარე	1 წელი და მეტი	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მთლიანი ღირებულება	1,458	930	737	576	403	4,104
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(1,019)	(746)	(659)	(551)	(403)	(3,378)

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი ჯგუფურად გაუფასურებული მოთხოვნებისთვის 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

19. საგაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

	მიმდინარე	1 წელი და მეტი	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მთლიანი ღირებულება	1,141	771	589	334	70	2,905
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(786)	(621)	(527)	(321)	(70)	(2,325)

20. გაცემული ავანსები

გაცემული ავანსები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მიმდინარე მშენებლობასთან დაკავშირებული ავანსები	1,886	2,541
სამშენებლო მასალების შესაძენად გადახდილი ავანსები	947	496
გადახდილი ავანსები კომუნალურ მომსახურებაზე	102	31
მომსახურებაზე გადახდილი სხვა ავანსები	473	597
სულ გაცემული მიმდინარე ავანსები	3,408	3,665
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(1,007)	(1,007)
სულ გაცემული ავანსები, ნეტო	2,401	2,658

21. 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, ბიზნეს საქმიანობასთან 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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

22. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტების ნაშთები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ნაღდი ფული სალაროში	29	-
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	743	258
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	121	2,171
ბლოკირებული თანხები	1,781	3,065
ფული გზაში	28	2
სულ	2,702	5,496

სს თიბისი ბანკსა და შპს ორბი ჯგუფს შორის გაფორმებული თანამშრომლობის ხელშეკრულებით მხარეები თანხმდებიან თანამშრომლობაზე შემდეგი ფორმით: დაინტერესებულ პირებს, რომლებსაც არ აქვთ საკმარისი თანხა ნასყიდობის ფასის სრულად გადასახდელად, ბანკი შესთავაზებს კრედიტით 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 ბინების რაოდენობის ზრდით წლიდან წლამდე.

ბლოკირებულ ანგარიშზე არსებული თანხა ვალუტაში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 621,023 (ერთეული) დოლარს (2018: 1,145,199 (ერთეული დოლარი)).

ბლოკირებულ ანგარიშზე კომპანიას ერიცხება საპროცენტო შემოსავალი 3.5%-იანი წლიური განაკვეთით. 2019 წელს ბლოკირებულ ანგარიშზე დარიცხულმა სარგებელმა შეადგინა 51 ლარი (2018: 77 ლარი).

ფული გზაში წარმოადგენს საბანკო ბარათებით გადახდებს, რაც 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ არის ასახული ჯგუფის საბანკო ანგარიშზე.

23. კაპიტალი

ჯგუფის კაპიტალი მოიცავს მშობელი კომპანიის საწესდებო კაპიტალს, დაგროვილ გაუნაწილებელ მოგებას და არამაკონტროლებელი წილზე მიკუთვნებულ გაუნაწილებელ მოგებას.

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
საწესდებო კაპიტალი	76	76
გაუნაწილებელი მოგება	20,133	19,791
	20,209	19,867
არამაკონტროლებელი წილი	13,018	14,822
სულ კაპიტალი	33,227	34,689

ჯგუფის კაპიტალი მოიცავს პარტნიორების შენატანებს და დაგროვილ გაუნაწილებელ მოგებას.

დამფუძნებლებს შორის წილობრივი გადანაწილება მოცემულია 1-ელ შენიშვნაში.

ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის ზვიად ზოიძე. დივიდენდი გამოცხადებისას აღიარდება მიმდინარე ვალდებულებად, დივიდენდის გამოცხადება ხდება პარტნიორთა კრების საფუძველზე. 2019 წლის წლის განმავლობაში გამოცხადებულმა და გაცემულმა თანხამ შეადგინა 1,158 ლარი. (2018: 2,849 ლარი).

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

24. ანარიცხები პირობითი ვალდებულებებისთვის

კომპანიას აქვს გარკვეული სახელშეკრულებო და კონსტრუქციული ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია მომავალში მოსახდენ მოვლენებთან. ვალდებულების დაფარვის მიზნით, ჯგუფი მოელის საწარმოს ეკონომიკურ სარგებელში განიცემული რესურსების გასვლას მისი მომავალი ქმედებების მიუხედავად. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხების შეფასებისთვის ჯგუფი იყენებს სტატისტიკურ ინფორმაციას დაფუძნებულს ჯგუფის გამოცდილებასა და პრაქტიკაზე.

25. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფინანსური ინსტიტუტებიდან ნასესხები სახსრები	15,237	15,619
სესხი დაკავშირებული მხარისგან	28,850	0
დარიცხული პროცენტი	2,762	478
სულ მოკლევადიანი სესხები	46,849	16,097
ფინანსური ინსტიტუტებიდან ნასესხები სახსრები	30,154	26,888
სულ გრძელვადიანი სესხები	30,154	26,888
სულ მიღებული სესხები	77,003	42,985

ინფორმაცია სესხის პირობების შესახებ წარმოდგენილია ქვემოთ:

	ვალუტა	საპროცენტ ო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფინანსური ინსტიტუტებიდან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	7.8%-9.4%	32,825	33,950
სესხი დაკავშირებული მხარისგან	აშშ დოლარი	9 % - 9.1%	42,526	9,035
სესხი დაკავშირებული მხარისგან	ლარი	9%	1,652	-
სულ			77,003	42,985

2017 წლის ოქტომბერში მშობელმა კომპანიამ სს თიბისი ბანკთან გააფორმა სასესხო ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელი იყო 14 მილიონი დოლარის დაფინანსების მიღება. სასესხო ლიმიტი სრულად არის ათვისებული 2019 წლის 28 მარტამდე. საშეღავათო პერიოდი მოიცავს 12 თვეს, რომელსაც ენაცვლება შემდგომი 12 თვე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ყოველთვიური გადახდები. საშეღავათო პერიოდი კვლავ მოქმედებს 2021 წლის ბოლომდე და 2022 წლიდან იწყება სესხის უწყვეტი გადახდები. სესხის დაფარვის ვადაა 2023 წელი.

მიღებული სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებულია დასრულებულ პროექტებში არსებული 120 ერთეული ბინა საერთო ფართობით 5,000 კვ/მ და კომერციული ფართი Sea Tower- ში 900 კვ/მ. აღნიშნული სესხის მიზნობრიობას წარმოადგენდა შვილობილი კომპანიებისა და საბრუნავი საშუალებების ფინანსირება.

დაკავშირებული მხარისგან მიღებული ყველა სესხი წარმოადგენს მოკლევადიან სესხებს. მსესხებელი მზდაა არ მოსთხოვოს კომპანიას სესხის გადახდა, რომ არ შეუქმნას კომპანიას ლიკვიდობას საფრთხე.

მიღებულ სესხებს არ გააჩნია შესასრულებელი ფინანსური კოვენანტები.

მიღებულ სესხებზე მოძრაობა წლების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2019	2018
1 იანვარი	42,985	15,616
სესხის აღება	35,652	25,739
პროცენტის დარიცხვა	5,330	2,689
სესხის გადახდა	(7,667)	-

25. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

პროცენტის გადახდა	(3,027)	(2,354)
საეურსო სხვაობების ეფექტი	3,730	1,215
31 დეკემბერი	77,003	42,905
კორექტირებები ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღით (შენიშვნა 2)	-	80
31 დეკემბერი	77,003	42,985

26. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მიღებული ავანსები გადასაცემ ბინებზე	17,691	40,518
კომუნალური მომსახურებიდან მიღებული ავანსები	356	247
სხვა მიღებული ავანსები	131	79
სულ	18,178	40,844

27. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ვალდებულებები სამშენებლო მასალების და ინვენტარის შესყიდვიდან	4,167	2,264
ვალდებულებები სხვა მომსახურების მიღებიდან	1,454	5,936
ვალდებულებები შვილობილი კომპანიების წილების შესყიდვიდან	-	1,606
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	2,761	2,591
სულ	8,382	12,397

28. პირობითი ვალდებულებები**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, კომპანიის 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 კომპანიის შემოწმება შეუძლიათ ბოლო სამი წლის პერიოდზე.

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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***29. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან**

ფინანსური ანგარიშგების არე	დაკავშირების სახე	2019	2018
შემოსავალი ხელშეკრულებებიდან მომხმარებელთან	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	602	844
სხვა შემოსავალი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	181	254
ხარჯები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	559	466

ფინანსური ანგარიშგების არე	დაკავშირების სახე	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	2,315	1,526
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	3,281	2,033
მიღებული სესხები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	30,021	-
გაცემული სესხები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	30,842	26,545

ტრანზაქციები მენეჯმენტთან და დამფუძნებლებთან

	2019	2018
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები	254	241

30. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება

ფინანსური ანგარიშგება გამოსაცემად დამტკიცდა 2021 წლის 7 სექტემბერს, მენეჯმენტის მიერ საწარმოს მესაკუთრეებს ან სხვებს არ აქვთ უფლებამოსილება, ფინანსურ ანგარიშგებაში შეიტანონ დამატებები და ცვლილებები მისი გამოცემის შემდეგ.

31. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ანგარიშგების გამოცემის თარიღამდე გამოცხადდა და გაიცა 230 ლარის დივიდენდი.

ანგარიშგების გამოცემის თარიღამდე ჯგუფმა დაკავშირებული მხარისგან მიიღო სესხი 12,423 ლარის ოდენობით, ამავე პერიოდში დაფარა საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხი 2,615 ლარის ოდენობით.

გვინდა ყურადღება გავამახვილოთ, კორონავირუსის პანდემიის შედეგად მიღებულ ეკონომიკური საქმიანობის ამჟამინდელ შენელებაზე და მის ფინანსურ ზემოქმედებაზე სუბიექტის სამომავლო პერსპექტივების მიმართ.

კორონავირუსის პანდემიამ მთელ მსოფლიოში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა ადამიანის ცხოვრებაზე, რაც ხელს უშლის ლოგისტიკური ჯაჭვების წარმოქმნასა და ამცირებს საგარეო და საშინაო მოთხოვნილებას. ამასთანავე იზრდება რისკის შეუფასებლობა და გაურკვევლობა მომავლის შესახებ. იმის გათვალისწინებით, რომ ბოლო დროინდელი საშინაო და გლობალური მოვლენები ვირუსის შედეგად არის გამოწვეული, ჯგუფმა დროულად განიხილა და გადახედა ორგანიზაციის სამომავლო რისკებს. დღეისათვის, ამ კრიზისის გავლენა ადგილობრივ ინდუსტრიასა და ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკაზე, რჩება ბუნდოვანი. შესაბამისად, ფინანსური და საოპერაციო საქმიანობა ერთეულის სამომავლო პერსპექტივაზე ამჟამად ვერ განისაზღვრება.

ჯგუფი არ განიხილავს COVID-19-ს ფინანსური ანგარიშგების მაკორექტირებელ მოვლენად და შესაბამისად გავლენა არ არის ასახული ფინანსურ ანგარიშგებაში.

30. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ახალი კორონა ვირუსის Covid-19 გავრცელების გამო, 2020 წლის თებერვალში დროებით შეჩერდა სამშენებლო სამუშაოები. 2021 წლის მარტის თვიდან პროცესი განახლდა. გამომდინარე იქიდან რომ კლიენტთა უმრავლესობა წარმოადგენს არარეზიდენტ პირს, პანდემიით გამოწვეული შეზღუდვების გამო გაართულდა მათი საქართველოში ტრანსპორტირება საბოლოო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მიზნით, შესაბამისად, საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ბინების რეალიზაციის დონე შემცირდა. მიუხედავად საქართველოს მთავრობის მიერ შიდა ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობისა, არასეზონურ პერიოდში მკვეთრად არის შემცირებული სასტუმროს ჯავშნები, რაც უარყოფითად აისახება სასტუმროს მართვიდან მიღებულ შემოსავლებზე. მენეჯმენტს, სჯერა რომ მომავალი წლიდან მას შემდეგ რაც გაუმჯობესდება გლობალური მასშტაბით ვაქცინაციის და ვირუსის მართვის სტატისტიკა არ შეფერხდება მშენებლობის პროცესი და ჯგუფი შეძლებს სახელშეკრულებო თუ სხვა კონსტრუქციული ვალდებულებების დროულ შესრულებას.

**შპს „ორბი 2005“
კონსოლიდირებული
მმართველობის ანგარიშგება**

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

შპს ორბი 2005 (შემდგომში „ჯგუფი“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსებულია და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის დირექტორია ირაკლი კვერდელიძე, დირექტორს წესდების თანახმად ნიშნავს პარტნიორთა კრება.

ჯგუფის საქმიანობის სახე და ძირითადი სამოქმედო ბაზრები:

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

ჯგუფის შემოსავლები ძირითადი მიმართულებების მიხედვით არის შემდეგი:

	2019	2018
შემოსავალი საცხოვრებელი ფართების რეალიზაციიდან	23,686	44,042
შემოსავალი სასტუმროს ოპერირებიდან	4,347	4,462
შემოსავალი სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან	455	924
სულ	28,489	49,428

არსებული პროდუქტები და მომსახურება, ბიზნეს პროცესები და სადისტრიბუციო მეთოდები.

2018 წლის ბოლოსთვის დაიწყო ერთ-ერთი სასტუმრო კომპლექსის „ბიჩ თაურის“ მესაკუთრეებისათვის გადაფორმების პროცედურა ამასთან აღნიშნული პროექტის დასრულების შემდგომ ჯგუფი არ გეგმავს ახალი დეველოპერულ პროექტს. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბინების მნიშვნელოვანი ნაწილი რეალიზებული იყო.

გარდა „ბიჩ თაურისა“ ჯგუფი მართავს რამოდენიმე სასტუმროს ბათუმსა და ბაკურიანში. კერძოდ ბათუმში ჯგუფი მართავს: სი თაურის სამ ბლოკს, ორბი პლაზას 2 ბლოკს, ხოლო ბაკურიანში ჯგუფი მართავს ორბი პალასს და ორბი დელუქს პალასს. გარდა სხვა პირებიდან მართვაში გადმოცემული ნომრებისა ჯგუფის ასევე აქვს მცირე ოდენობით საკუთრებაში დატოვებული ნომრები, რომლებსაც იყენებს სასტუმროდ ოპერირებისთვის. ჯგუფი მართვაში არსებული ბინების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავლის მნიშვნელოვან ნაწილს აძლევს მესაკუთრეს, ხოლო სხვა სერვისებიდან მიღებული შემოსავალი მთლიანად რჩება ჯგუფის.

ჯგუფის 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 უფლებამოსილი არიან თვითონ მიიღონ გადაწყვეტილება შესაბამის საკითხებზე, ხოლო რაც შეეხება საერთო კომპეტენციებს ან კომპანიის გლობალურ გადაწყვეტილებებს საბჭო იღებს გადაწყვეტილებას ერთად.

შპს „ორბი 2005“ თავის მხრივ ფლობს შემდეგ კომპანიებში წილებს:

შვილობილი ჯგუფი	საქმიანობის სახე	2019	2018
შპს უძრავი ქონების კომპანია ბათუმი	არა აქტიური	67%	67%
შპს რეალ ესთეით ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	67%	67%
შპს გინზა	სარესტორნო ბიზნესი	50%	50%
შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	100%	100%
შპს ორბი ბიზნესცენტრი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	84%	84%
შპს სითი პარკი ბათუმი	არა აქტიური	70%	70%

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ (გაგრძელება)

შვილობილი ჯგუფი	საქმიანობის სახე	2019	2018
შპრ ორბი ჯგუფი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	70%	70%
შპს უძრავი ქონების კომპანია ბათუმი	არა აქტიური	67%	67%

დედა კომპანიის მენეჯმენტი აქტიურად არის ჩართული ჯგუფში შემავალი კომპანიების როგორც სტრატეგიული ასევე მოკლევადიანი საოპერაციო მიზნების ჩამოყალიბება-იმპლემენტაციის პროცესში.

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები**ფინანსური მაჩვენებლები**

2019 წლის საოპერაციო შემოსავალმა შეადგინა 50,051 ლარი, რაც 178%-ით აჭარბებს 2018 წლის ანალოგიურ მონაცემს. არსებული ზრდა, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ გამოწვეულია ბიზ თაუერის პროექტის დასრულებით, ჯგუფი შემოსავალს ბინების რეალიზაციიდან აღიარებს შესასრულებელი ვალდებულებების შესრულების შემდგომ ან ბინის გადაფორმების მომენტში შესაბამისად 2019 წლის შემოსავლებში ასახულია აღნიშნული პროექტიდან მიღებული რეალიზაციები.

ძირითადი კოეფიციენტები:	2019	2018
სულ შემოსავალი	28,820	50,051
სულ აქტივები	149,065	202,655
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	471	715
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	1.52	1.66
გროს მოგების მარჟა	45%	71%

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: ჯგუფის პერსონალის რაოდენობა წლის განმავლობაში მერყეობდა 394 დან 471 მდე. „ჯგუფი“ს აქვს თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება.

როგორც დამქირავებელი, შპს „ორბი 2005“ სთავაზობს პერსონალს განვითარებაზე ორიენტირებულ მიდგომებს და მუდმივ საკვალიფიკაციო ტრენინგებს საიმისოდ, რომ პერსონალმა უზრუნველყოს საუკეთესო მომსახურება კლიენტებისთვის. „ჯგუფი“ 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. ჯგუფს 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 როგორც ბათუმში ასევე ბაკურიანში.

ჯგუფი შესყიდვებს აწარმოებს მრავალი მომწოდებლისაგან. გამომდინარე შესყიდვების მასშტაბისა ჯგუფი დებს პირდაპირ კონტრაქტებს მომწოდებლებთან. მომწოდებლები არიან როგორც საქართველოში რეგისტრირებული ფირმები, ასევე თურქეთის, ევროპის და ჩინური კომპანიები. ჯგუფი არ არის რომელიმე ერთ მომწოდებელზე დამოკიდებული.

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

ურთიერთობა სახელმწიფო უწყებებთან: ჯგუფი, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ დაარსებულია და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და არ ხვდება დამატებით რომელიმე სახელმწიფო უწყების რეგულირების სფეროში. ჯგუფმა ბოლო საგადასახადო შემოწმება გაიარა 2018 წელს. რომლის დროსაც შემოწმდა წინა სამი წელი. ჯგუფის ამ შემოწმების დროს მნიშვნელოვანი დამატებითი ვალდებულება არ წარმოქმნიდა.

3. ჯგუფის განვითარების გეგმები

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

ჯგუფი მართავს მნიშვნელოვან სასტუმრო რესურსებს როგორც ბათუმში, ასევე ბაკურიანში. ჯგუფის სტრატეგიაა იზრუნოს გაყიდვების ზრდაზე, როგორც წინასწარი ჯავშნის სისტემის გააქტიურებით ასევე სერვისების გაუმჯობესების და კონკურენტული ფასწარმოქმნის სისტემის ჩამოყალიბების გზით.

ჯგუფი ახორციელებს ასევე მესაკუთრებთან ბილინგის სისტემის და მესაკუთრის პორტალის შემუშავებას, რაც უზრუნველყოფს სასტუმრო ნომრების მესაკუთრებთან სწორ კომუნიკაციას და ფინანსური ნაკადების გამჭვირვალობას.

4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

2019 წელს ჯგუფი არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2019 წელს არ მომხდარა ჯგუფი 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
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	53,861	80,421	შენიშვნა 1
საკონტრაქტო ვალდებულება	18,178	82,948	შენიშვნა 2
შემოსავლები	28,489	49,428	შენიშვნა 3

შენიშვნა #1:

ჯგუფმა 2018 წელს დაასრულა ბიჩ თაუერის პროექტის მშენებლობა, შესაბამისად, მიმდინარე მშენებლობაზე არსებული ნაშთი დაკლასიფიცირდა მარაგებად, რამაც გამოიწვია ერთის შემცირება და მეორეს ზრდა.

შენიშვნა #2:

ჯგუფი კლიენტებისგან ბინის რეალიზაციის სანაცვლოდ მიღებულ თანხებს აღრიცხავს საკონტრაქტო ვალდებულებად მანამ სანამ არ შესრულდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, 2018 წელს ჯგუფმა დაასრულა ერთ-ერთი პროექტის მშენებლობა და შესაბამისად აღიარა შემოსავალი, რამაც გამოიწვია საკონტრაქტო ვალდებულების შემცირება.

შენიშვნა #3:

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ბინების რეალიზაციის ზრდამ და მასთან დაკავშირებული შემოსავლის აღიარებამ გამოიწვია მიმდინარე პერიოდში შემოსავლის ზრდაც.

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები**საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკები:**

ჯგუფი ძირითადად საქმიანობს საქართველოში და მისი ბრუნვა მთლიანად მოდის საქართველოზე. შესაბამისად, ჯგუფის საქმიანობის შედეგებზე, ზრდასა და განვითარებაზე საგრძნობლად მოქმედებს და მომავალშიც იმოქმედებს ქვეყნის ბიზნეს გარემო და პოლიტიკური ფაქტორები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ქვეყნის ძირითადი მაკროეკონომიკური პარამეტრები:

	2019	2018
მოსახლეობის რიცხოვნობა 31 დეკემბრისთვის	3,717	3,724
მშპ მიმდინარე ფასებში, მილიარდი აშშ დოლარი	17.1	17.6
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), აშშ დოლარი	4,764	4,722
მშპ-ის რეალური ზრდა, %	5,1%	4.8%
საშუალო წლიური ინფლაცია	4,9%	2.6%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	1,310	1,306
უმუშევრობის დონე, %	11.6%	12.7%

საკრედიტო რისკი და მისი მართვის მექანიზმები

ჯგუფს გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის 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 ჯგუფის 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 ჯგუფი ძირითადად ბინებს არ აფორმებს სანამ არ იღებს სრულ შემოსავალს აღნიშნული არ წარმოშობს მნიშვნელოვან საკრედიტო რისკს. ჯგუფის 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 ჯგუფის 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.

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

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

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე. ყველა სესხის საპროცენტო განაკვეთი ფიქსირებულია და შესაბამისად ჯგუფი არ განიხილავს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებას მნიშვნელოვან რისკად.

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 7 სექტემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

დოლარსა და ევროში რაც წარმოიქმნება ერთის მხრივ უცხოურ ვალუტაში მოზიდული რესურსებით და მეორეს მხრივ უცხოური კომპანიებიდან წარმოებული შესყიდვებით.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე. ყველა სესხის საპროცენტო განაკვეთი ფიქსირებულია და შესაბამისად ჯგუფი არ განიხილავს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებას მნიშვნელოვან რისკად.

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 7 სექტემბერს:



ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი