

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

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	21
5. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული	22
6. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	23
7. თვითღირებულება	24
8. სხვა შემოსავალი	24
9. კომერციული ხარჯი	24
10. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	24
11. აქტივების გაუფასურების ხარჯი	25
12. ფინანსური შემოსავალი	25
13. კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება	25
14. ხელსაყრელი შესყიდვა	26
15. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები	27
16. სხვა გრძელვადიანი მოთხოვნები	29
17. გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსი	29
18. მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	29
19. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	31
20. გაცემული სესხები	31
21. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	33
22. საგადასახადო აქტივი	34
23. გაცემული ავანსები	34
24. ფული და ფულის ექვივალენტები	34
25. კაპიტალი	35
26. ანარიცხი მშენებლობასთან დაკავშირებული მომავალი პერიოდის ხარჯებისთვის	35
27. გრძელვადიანი ვალდებულებები	35
28. მიღებული სესხები	36
29. სახელშეკრულებო ვალდებულებები	36
30. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	36
31. პირობითი ვალდებულებები	37
32. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	37
33. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება	38
34. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	38

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ	41
2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	43
3. ჯგუფის განვითარების გეგმები	44
4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა	44
5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	44
6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები	44
7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები.....	45

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმის“ ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს

უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

ჩვენ დაგვიქირავეს შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმის“ (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 234,581 ათასი ლარი (2018: 162,110 ათასი ლარი) მოიცავს მშობელი კომპანიის გასაყიდად გამიზნულ საკუთარი წარმოების შედეგად შექმნილ ბინებს. 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 26-ე შენიშვნაში, ჯგუფმა შეაფასა პროექტის დასრულებისთვის დარჩენილი სამუშაოების ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც შეადგენს 21,219 ათას ლარს. ჩვენ ვერ წარმოგვიდგინეს შექმნილი ანარიცხის დეტალური კალკულაცია, შესაბამისად ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებების შეტანა აღრიცხულ მარაგებთან და ანარიცხებთან მიმართებით კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ჯგუფს არ ჩაუტარებია სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ინვენტარიზაცია 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფის 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 მიკვლევადობას. შესაბამისად, ვერ განგვესაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და შესაძარის პერიოდებში წარდგენილ თანხებთან მიმართებაში.

როგორც ეს აღნიშნულია ფინანსური ანგარიშგების მეორე შენიშვნაში, ჯგუფს სრულად არ მოუხდენია ფასს 15-ის შესაბამისად სახელშეკრულებო აქტივების და ვალდებულებების აღიარება, კერძოდ არ არის აქტივად აღიარებული მომავალში დასაკომპენსირებელი ხელშეკრულების გაფორმების ხარჯები (გაყიდვის საკომისიო). საბუღალტრო პროგრამასთან დაკავშირებული პრობლემების გამო, ვერ შევძელით შეგვეფასებინა ამ შეუსაბამობის ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

როგორც ეს აღნიშნულია ფინანსური ანგარიშგების 31-ე შენიშვნაში, ჯგუფს აქვს გარკვეული პირობითი ვალდებულებები, რომლის ბასს 37-ის მოთხოვნების მიხედვით შეფასებასა და წარდგენაზე არ უმსჯელია. მენეჯმენტმა ვერ მოგვაწოდა აუცილებელი ინფორმაცია რომ განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა ანარიცხის შექმნა ან/და დამატებითი განმარტებითი შენიშვნის წარდგენა ბასს 37 მოთხოვნების შესაბამისად. შედეგად, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აღნიშნული შეზღუდვის ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

როგორც ეს განმარტებულია 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 კონსოლიდირებული 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 შესადარისი პერიოდის საწყის ნაშთებზე რადგან ამ თარიღით არ მომხდარა კორექტირებების მომზადება. ჩვენ ვერ შევძელით, რომ განგვესაზღვრა ამ შეუსაბამობის ეფექტი 2018 წლის კონსოლიდირებულ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაზე და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარდგენილ ნაშთებზე.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია (წარმოდგენილი 41-46 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 საანგარიშგები 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 გამჭვირვებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული 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)

11 აგვისტო 2021

თბილისი, საქართველო.

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 საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების გამჭვირვებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული 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)

11 აგვისტო 2021

თბილისი, საქართველო.

შპს “ორბი ჯგუფი ბათუმი”

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 მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	6	192,973	446
თვითღირებულება	7	(106,353)	(408)
საერთო მოგება		86,620	38
სხვა შემოსავალი	8	1,643	306
კომერციული ხარჯი	9	(21,784)	(11,301)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	10	(11,109)	(7,825)
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	11	(2,160)	-
სხვა საოპერაციო ხარჯი		-	(728)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		53,210	(19,510)
ფინანსური შემოსავალი	12	10,788	8,901
ფინანსური ხარჯი		(44)	-
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება	13	15,505	9,458
ხელსაყრელი შესყიდვა	14	43,723	-
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		123,182	(1,151)
მოგების გადასახადის ხარჯი		(1,680)	-
წლის სრული მოგება/(ზარალი)		121,502	(1,151)
წლის სრული შემოსავალი მისაკუთვნილებელი:			
სათაო საწარმოს მესაკუთრეებზე		121,467	(1,151)
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელზე		35	-
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		121,502	(1,151)

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

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

შპს "ორბი ჯგუფი ბათუმი"

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 მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	6	192,973	446
თვითღირებულება	7	(106,353)	(408)
საერთო მოგება		86,620	38
სხვა შემოსავალი	8	1,643	306
კომერციული ხარჯი	9	(21,784)	(11,301)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	10	(11,109)	(7,825)
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	11	(2,160)	-
სხვა საოპერაციო ხარჯი		-	(728)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		53,210	(19,510)
ფინანსური შემოსავალი	12	10,788	8,901
ფინანსური ხარჯი		(44)	-
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება	13	15,505	9,458
ხელსაყრელი შესყიდვა	14	43,723	-
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		123,182	(1,151)
მოგების გადასახადის ხარჯი		(1,680)	-
წლის სრული მოგება/(ზარალი)		121,502	(1,151)
წლის სრული შემოსავალი მისაკუთვნებელი:			
სათაო საწარმოს მესაკუთრეებზე		121,467	(1,151)
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე		35	-
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		121,502	(1,151)

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



შპს “ორბი ჯგუფი ბათუმი”

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები, წმინდა	15	28,930	18,207
არამატერიალური აქტივები	15	91	52
სხვა გრძელვადიანი მოთხოვნები	16	4,347	-
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსი	17	316	91
სულ გრძელვადიანი აქტივები		33,684	18,350
მიმდინარე აქტივები			
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	18	335,396	186,287
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	19	65,010	37,634
გაცემული სესხები	20	93,820	57,152
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	21	8,097	2,093
საგადასახადო აქტივი	22	2,346	6,758
გაცემული ავანსები	23	21,435	15,630
ფული და ფულის ექვივალენტები	24	149,081	204,598
სულ მიმდინარე აქტივები		675,185	510,152
სულ აქტივები		708,869	528,502
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	25	117	117
გაუნაწილებელი მოგება	25	115,625	7,929
სულ მფლობელის კაპიტალი		115,742	8,046
არამაკონტროლებელი წილი	25	4,203	-
სულ კაპიტალი		119,945	8,046
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ანარიცხი მშენებლობასთან დაკავშირებული მომავალი	26	21,219	-
პერიოდის ხარჯებისთვის			
გრძელვადიანი ვალდებულებები	27	9,822	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		31,041	-
მიმდინარე ვალდებულებები			
მოკლევადიანი სესხები	28	870	381
სახელშეკრულები ვალდებულებები	29	539,366	504,522
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	30	17,647	15,553
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		557,883	520,456
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		708,869	528,502

შპს “ორბი ჯგუფი ბათუმი”

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ მფლობელის კაპიტალი	არამაკონტრო- -ლებელი წილი	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2017	117	73	190	-	190
დივიდენდის გამოცხადება	-	(2,531)	(2,531)	-	(2,531)
მიმდინარე წლის სრული ზარალი		(1,151)	(1,151)	-	(1,151)
31 დეკემბერი 2018	117	(3,609)	(3,492)	-	(3,492)
სტანდარტზე გადასვლის თარიღით					
მომზადებული კორექტირებების ეფექტი (შენიშვნა 2)	-	11,538	11,538	-	11,538
1 იანვარი 2019	117	7,929	8,046	-	8,046
არამაკონტროლებელი წილი შვილობილის შეძენისას	-	-	-	4,168	4,168
გადახდილი დივიდენდი	-	(13,771)	(13,771)	-	(13,771)
მიმდინარე წლის სრული მოგება	-	121,467	121,467	35	121,502
31 დეკემბერი 2019	117	115,625	115,742	4,203	119,945

შპს “ორბი ჯგუფი ბათუმი”

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	212,743	247,229
მომწოდებლისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(196,196)	(124,955)
თანამშრომლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(34,001)	(14,819)
გადახდილი გადასახადები	(6,327)	(134)
დაბრუნებული გადასახადი	9,000	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	(14,781)	107,321
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალების გაყიდვა	9	-
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	(6,808)	(17,061)
ინვესტიცია	-	(2,343)
მიღებული პროცენტები	5,192	4,657
საინვესტიციო აქტივობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(1,607)	(14,747)
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება	1,817	10,538
გაცემული სესხი	(48,256)	(23,607)
სესხის დაფარვა	-	(640)
გადახდილი დივიდენდები	(7,114)	(2,414)
ნეტო წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსურ საქმიანობიდან	(53,553)	(16,123)
ნეტო ზრდა/(შემცირება) ფულის ან ფულადი ექვივალენტების	(69,941)	76,451
სტანდარტზე გადასვლის თარიღით მომზადებული	-	118
კორექტირებების ეფექტი (შენიშვნა 2)		
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	204,598	121,134
ზრდა ბიზნეს კომბინაციის შედეგად	69	-
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	14,355	6,895
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	149,081	204,598

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

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 ჯგუფი ბათუმი (შემდგომში კომპანია) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსებულია საქართველოში 2015 წელს ქვეყნის კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 445468798. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის ისევე როგორც საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის 100%-იან წილს ფლობდა ზვიად ზოიძე.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს აპარტმენტის ტიპის სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა, ბინების რეალიზაციის და მართვის უფლებით წამოღების მიზნით, რის შემდეგაც კომპანია განაგრძობს კომპლექსის სასტუმროდ ფუნქციონირებას. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია კონცენტრირებულია ორბი სითის პროექტზე ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩაზე. პროექტის განხორციელების შედეგად აშენდება მულტიფუნქციური კომპლექსი პრემიუმ კლასის აპარტამენტებით, სავაჭრო ცენტრით, ღია და შიდა აუზებით და სხვა ინფრასტრუქტურით.

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ბათუმი, ქუჩა ფარნავაზ მეფე, N 135, სექცია III. კომპანიის სათაო ოფისი მდებარეობს ქ.ბათუმი, შერიფ ხიმშიაშვილის ქუჩა # 7.

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

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	2019	2018
შპს ორბი ლუქს პალასი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	100%	100%
შპს ორბი ჯგუფი მილენიუმ	მშენებლობა/დეველოპმენტი	100%	-
შპს ორბი ჯგუფი თბილისი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	50%	

კომპანიამ 2018 წლის 10 დეკემბერს შეიძინა 100% წილი შპს ორბი ლუქს პალასში, შეძენილ საწარმოში შესყიდვიდან წლის ბოლომდე ოპერაციების ეფექტის არაარსებობის გამო, საწარმოთა გაერთიანების ოპერაციის ასახვა მოხდა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შესაბამისად, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებაში და მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია და მათთან დაკავშირებული შენიშვნები, ვრცელდება როგორც კომპანიაზე ასევე ჯგუფზე.

კომპანიამ 2019 წლის 7 და 14 თებერვალს შეიძინა შპს ორბი ჯგუფი მილენიუმისა და შპს ორბი ჯგუფი თბილისის წილები, შესაბამისი პროცენტებით 100% და 50%. შეძენილი კომპანიების ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მშენებლობა და დეველოპმენტი. ინფორმაცია შეძენის ოპერაციების აღრიცხვასთან დაკავშირებით მოცემულია 14-ე შენიშვნაში.

ჯგუფი გეგმავს კიდევ 3 პროექტის განხორციელებას ბათუმსა და თბილისში. აღნიშნული პროექტების დასრულების ვადებია 2022-2023 წლები.

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 (შემდგომში „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 კომპანიას 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

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის პირველი წლიური ანგარიშგება იქნება, რომელიც შესაბამისობაში იქნება ფასს-ის პირველად გამოყენებასთან.

მიმდინარე წლის კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისობაშია ფასს-ის მოთხოვნებთან გარდა ქვემოთ მოცემულისაკითხებისა:

- 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 კომპანიამ 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	რეკლასიფი- კაცია	1 იანვარი 2019
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები, წმინდა	13,309	4,898		18,207
არამატერიალური აქტივები	144	(1)	(91)	52
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსი	-	-	91	91
გუდვილი	8,272	(8,272)	-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები	21,725	(3,375)	-	18,350
მიმდინარე აქტივები				
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	190,207	(3,920)	-	186,287
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	43,376	(5,742)	-	37,634
გაცემული სესხები	55,910	1,242	-	57,152
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,586	507	-	2,093
საგადასახადო აქტივი	8,458	(1,700)	-	6,758
გაცემული ავანსები	9,886	5,744	-	15,630
ფული და ფულის ექვივალენტები	204,501	97	-	204,598
სულ მიმდინარე აქტივები	513,924	(3,772)	-	510,152
სულ აქტივები	535,649	(7,147)	-	528,502
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	117	-	-	117
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)	(3,609)	11,538	-	7,929
სულ მფლობელის კაპიტალი	(3,492)	11,538	-	8,046
არამაკონტროლებელი წილი	-	-	-	-
სულ კაპიტალი	(3,492)	11,538	-	8,046
მიმდინარე ვალდებულებები				
მოკლევადიანი სესხები	434	(53)	-	381
სახელშეკრულები ვალდებულებები	505,824	(1,302)	-	504,522
სავაჭრო ვალდებულებები	32,883	(17,330)	-	15,553
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	539,141	(18,685)	-	520,456
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	535,649	(7,147)	-	528,502

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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 კომპანიამ 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, კომპანია ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით. როგორც ეს განმარტებულია 34-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 კომპანია მუშაობს საგანაგებო 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:

- ჯგუფის ხმის უფლებათა რაოდენობა სხვა მფლობელების ხმის უფლებების რაოდენობასა და გაზეგასთან შედარებით;
- ჯგუფის, სხვა მფლობელებისა და სხვა მხარეების პოტენციური ხმის უფლებები;
- სხვა სახელმწიფოებო 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;

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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

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

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

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

2020 წლის მარტში მსოფლიო მასშტაბით მთავრობების უმეტესობამ (მათ შორის საქართველოშიც) დააწესეს სხვადასხვა სახის შეზღუდვები ვირუსის გავრცელების თავიდან ასაცილებლად. უმეტესწილად ეს იყო კარანტინის სახის შეზღუდვები, საზოგადოებრივი და კერძო ტრანსპორტირების შეზღუდვა, გარკვეულ ქვეყნებს შორის საჰაერო მიმოსვლის შეზღუდვა, საჯარო დაწესებულებების ფუნქციონირების შეზღუდვა, საჯარო სივრცეების უმეტესობის დახურვა.

კომპანიის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ახალი კორონა ვირუსის Covid-19 გავრცელების გამო დროებით შეჩერდა სამშენებლო სამუშაოები. საანგარიშგებო პერიოდში აქტიურად მიმდინარეობდა მშობელი კომპანიის მიმდინარე პროექტის ORBI CITY-ის მესამე ბლოკის მშენებლობა. 2021 წლის მარტის თვიდან განახლდა მესამე ბლოკის მშენებლობა. თუმცა, მშენებლობის პროცესის შეჩერებას გავლენა არ მოუხდენია პროექტის დასრულების ვადაზე და შესაბამისად მისი დასრულება 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. თუმცა პანდემიის გამო დროებით შეჩერებული იყო შვილობილი კომპანიების მიმდინარე მშენებლობები თბილისსა და ბათუმში. პროექტების დასრულების ვადების შესახებ ინფორმაცია იხილეთ 34-ე შენიშვნაში.

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.

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

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

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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 გამიჯნავს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს. შესაბამისად, ფასს 16-ს გავლენა არ მოუხდენია იმ იჯარებზე, რომლებშიც კომპანია მეიჯარედ გამოდის.

კომპანიამ 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 შექმნა 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 სამართლიან ღირებულების ჯამსა და შესყიდვის დღეს შესყიდული აქტივებისა და ნაკისრი ვალდებულებების 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 სარგისი შესყიდვით მიღებული მოგება.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 ფასით 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 გადაფასოს შეძენის თარიღისთვის გამოთვლილ რეალურ ღირებულებამდე და საჭიროებისამებრ, მოგება-ზარალში აღიაროს მიღებული შემოსულობა ან ზარალი თუ ასეთი არსებობს. წინა საანგარიშგებო პერიოდში მყიდველ საწარმომ 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 გამომმუშავებელ ერთეულებზე ან მათ ჯგუფებზე, რომლებიც სავარაუდოდ სარგებელს მიიღებენ კომბინაციის სინერგიის შედეგად.

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 გამომანგარიშებაში გუდვილის პროპორციული ნაწილიც გაითვალისწინება.

არამაკონტროლებელის წილში მომხდარი ცვლილებები

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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. 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

• 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	7-20
მანქანა-დანადგარები	7
სამშენებლო ინვენტარი	2-7
ავეჯი და საოფისე ინვენტარი	2-7
კომპიუტერული ტექნიკა	2-7
სატრანსპორტო საშუალებები	5-10
სხვა აქტივები	4-7

არამატერიალური აქტივები.

• **აღიარება და შეფასება.** არამატერიალური აქტივები მოიცავს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე სააღრიცხვო პროგრამებს. ცალკე შემენილი 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 განივთვლელ 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.

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, შემენილი ან აშენებული ქონება აღიარდება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

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

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

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე აფასებენ მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიაჩნიათ, 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 შემოღინება, 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 დაბეგრამდე 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
- 3) ფინანსური აქტივები, რომელთა შემდგომი აღრიცხვა ხდება რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით (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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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 შეისყიდოს ან გაყიდოს აქტივს. ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა ხდება მაშინ, როდესაც უფლებას, მიიღოს ფულადი ნაკადები ფინანსური აქტივებიდან, 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, აღირიცხება 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), აღირიცხება 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 მოსაკრებლებს. 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

სავალო ინსტრუმენტების შემდგომ შეფასება დამოკიდებულია ჯგუფი-ს ბიზნეს მოდელზე, რომელიც გულისხმობს აქტივებისა და აქტივების ფულადანაკადობრივი 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, მენეჯმენტს 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 ჯეროებით 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 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 კომპანია მომავალ ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელში.

• **ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია.** ჯგუფის ფინანსური აქტივები ყველა წარდგენილი ანგარიშგების თარიღისთვის ხდება 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).

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

- სხვა სრულ შემოსავალში წარდგენა წარმოქმნის ან გაზრდის მოგება-ზარალში სააღრიცხვო შეუსაბამოებს; ან
- ვალდებულება არის სავალო 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.

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 (არაკორექტირებული) 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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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 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 შეფასებისას ჯგუფი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ანაზღაურებას ანაწილებს თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე საიჯარო კომპონენტების განცალკევებული შედარებითი ფასების საფუძველზე. თუმცა მიწისა და შენობის იჯარის

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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 ღირებულებას 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 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 კომპანიის 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, მოიჯარე 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. ჯგუფი გათავისუფლების უფლება და დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივებს და იჯარებს, რომელთა ვადა იწურება სტანდარტის პირველადი გამოყენებიდან მომდევნო 12 თვეში, არ აღიარებს აქტივის გამოყენების უფლებად. ჯგუფი ასეთ საიჯარო გადახდებს

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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 საანგარიშო 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.

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 სამისიო 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 ჯგუფის 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 ჯგუფის-ს უპირობო უფლებები საქონლის გადაცემამდე კლიენტებისგან კომპენსაციის მიღებაზე აღიარდება როგორც კონტრაქტული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ვალდებულებები. კონტრაქტული ვალდებულებები აღირიცხება ავანსის გადახდისას ან გადახდის ვადის დადგომისას (ამ ორიდან რომელიც უფრო ადრე მოხდება). კონტრაქტული ვალდებულებები წარმოადგენენ ჯგუფის 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 დამატებითი ხარჯებს აღიარებს, როგორც აქტივს იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია მისი ამორტიზირება თორმეტ თვეზე დიდი პერიოდის განმავლობაში. კონტრაქტის გაფორმების დამატებითი 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.

კონტრაქტის 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 ჯგუფის 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 საანგარიშო პერიოდში და ძირითადად იწახება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის ვადაში

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

- 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 გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის შემდეგ

სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

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

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

(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.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

• 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.

ისტორიულ განაკვეთებს, ეკონომიკის საპროგნოზო მაჩვენებლებსა და ECL-ს შორის უერთიერთკავშირის შეფასება მნიშვნელოვან სააღრიცხვო შეფასებას წარმოადგენს. კომპანიის 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.** ჯგუფს აქვს გარკვეული სახელშეკრულებო ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია მომავალში მოსახდენ მოვლენებთან. ვალდებულების დაფარვის მიზნით, ჯგუფი მოელის საწარმოს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლას. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხების შეფასებისთვის ჯგუფი იყენებს სტატისტიკურ ინფორმაციას დაფუძნებულს კომპანიის გამოცდილებასა და პრაქტიკაზე. ხელმძღვანელობას მიაჩნია რომ პირობითი ვალდებულებებისთვის შექმნილი ანარიცხი საკმარისი და რელევანტურია მომავალში მოსალოდნელ გადასახდელებთან.

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 მზღვევლის 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 კომპანიის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). მზღვევლები 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

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)**

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 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. კომპანიის დირექტორები ვარაუდობენ, რომ ამ ცვლილებების გამოყენებას გავლენა არ ექნება კომპანიის 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:**

	2019	2018
შემოსავალი მარაგად კლასიფიცირებული ქონების რეალიზაციიდან	187,338	-
შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	4,333	446
შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან	985	-
შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან	281	-
სხვა შემოსავალი	36	-
	192,973	446

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

6.2 ინფორმაცია სახელშეკრულებო მოთხოვნა/ვალდებულებებზე:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო მოთხოვნები (შენიშვნა 21)	8,097	2,093
სახელშეკრულებო ვალდებულებები (შენიშვნა 29)	539,366	504,522

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
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	(101,740)	-
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	(3,818)	(408)
სასტუმროს მართვის პირდაპირი ხარჯები	(795)	-
	(106,353)	(408)

8. სხვა შემოსავალი

სხვა შემოსავალი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2019	2018
ჯარიმა კონტრაქტის შეწყვეტიდან	725	-
მარაგების ზედმეტობა	406	306
მომწოდებლისგან მიღებული სარგებელი	211	-
სხვა ჯარიმები	97	-
ვალდებულების ჩამოწერა	79	-
სხვა	125	-
სულ	1,643	306

9. კომერციული ხარჯი

კომერციული ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2019	2018
გარე ვიზუალური რეკლამა	(7,919)	(9,543)
რადიო რეკლამა	(4,349)	-
ხელფასის ხარჯი	(2,423)	(917)
ინტერნეტ რეკლამა	(2,175)	-
კლიენტების განთავსების ხარჯი	(1,524)	(841)
წარმომადგენლობითი ხარჯი	(977)	-
ფლაერების დარიგება და სხვა მარკეტინგული აქტივობები	(959)	-
რეკლამა ბეჭდურ მედიაში	(641)	-
საბანკო მომსახურების ხარჯი	(264)	-
ცვეთა და ამორტიზაცია	(189)	-
საპენსიო შენატანის ხარჯი	(127)	-
სხვა ხარჯები	(237)	-
	(21,784)	(11,301)

10. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2019	2018
ხელფასის ხარჯი	(4,272)	(3,112)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,223)	(2,686)
წარმომადგენლობითი ხარჯი	(951)	-

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

10. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი (გაგრძელება)

	2019	2018
მივლინების ხარჯი	(745)	(110)
კომუნალური ხარჯი	(715)	-
მართვის მომსახურება	(686)	-
საგადასახადო ხარჯი	(360)	(111)
საპენსიო შენატანის ხარჯი	(300)	-
სადაზღვევო ხარჯი	(269)	-
საქველმოქმედო ხარჯი	(235)	-
საბანკო მომსახურების ხარჯი	(213)	-
საკონსულტაციო ხარჯი	(203)	(927)
საოფისე ხარჯები	(184)	(210)
საიჯარო ხარჯი	(169)	(373)
ავტომობილის ექსპლუატაციის ხარჯი	(144)	-
სხვა ხარჯები	(440)	(296)
	(11,109)	(7,825)

11. აქტივების გაუფასურების ხარჯი

აქტივების გაუფასურების ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2019	2018
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურება	(1,119)	-
გაცემული სესხების გაუფასურება	(963)	-
გაცემული ავანსების გაუფასურება	(78)	-
	(2,160)	-

12. ფინანსური შემოსავალი

	2019	2018
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხებიდან	5,373	3,750
საპროცენტო შემოსავალი სხვა გაცემული სესხებიდან	245	493
საპროცენტო შემოსავალი ანგარიშზე განთავსებული ბლოკირებული თანხებიდან	5,170	4,658
სულ	10,788	8,901

13. კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება

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

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სავაჭრო და სხვა ვალდებუ- ლებები	გაცემუ- ლი სესხები	მიღებუ- ლი სესხები	სულ
დადებითი საკურსო ეფექტი	60,803	1,539	1,749	10,096	9	74,196
უარყოფითი საკურსო ეფექტი	(46,448)	(3,897)	(1,718)	(6,628)	-	(58,691)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	14,355	(2,358)	31	3,468	9	15,505

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

13. კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება (გაგრძელება)

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

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	გაცემული სესხები	სულ
დადებითი საკურსო ეფექტი	9,950	36	5,647	3,000	18,633
უარყოფითი საკურსო ეფექტი	(3,054)	(62)	(5,444)	(615)	(9,175)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	6,896	(26)	203	2,385	9,458

14. ხელსაყრელი შესყიდვა

კომპანიამ 2019 წლის 7 თებერვალს შეიძინა შპს ორბი ჯგუფი მილენიუმის 100% -იანი წილი ფიზიკური პირისგან 3,321 ლარად. ფასს 3-ის საწარმოთა გაერთიანების სტანდარტის მოთხოვნების შესაბამისად შეძენილ საწარმოში იდენტიფიცირებადი აქტივები და ვალდებულებები შეფასებულია რეალური ღირებულებით. სხვაობა შეძენილი ნეტო აქტივების რეალურ ღირებულებასა და გადახდილ კომპენსაციას შორის აღიარებულია როგორც ხელსაყრელი შესყიდვა.

2019 წლის 14 თებერვალს კომპანიამ ფიზიკური პირისგან შეიძინა შპს ორბი ჯგუფი თბილისის 50%-იანი წილი 3,141 ლარად. მიუხედავად მფლობელებს შორის წილობრივი გადანაწილებისა, კომპანიამ შეძენილ საწარმოზე კონტროლი მოიპოვა შეძენის მომენტიდანვე. ფასს 3-ის საწარმოთა გაერთიანების სტანდარტის მოთხოვნების შესაბამისად შეძენილ საწარმოში იდენტიფიცირებადი აქტივები და ვალდებულებები შეფასებულია რეალური ღირებულებით. სხვაობა შეძენილი ნეტო აქტივების რეალურ ღირებულებასა და გადახდილ კომპენსაციას შორის აღიარებულია როგორც ხელსაყრელი შესყიდვა.

	შპს ორბი ჯგუფი მილენიუმი	შპს ორბი ჯგუფი თბილისი	სულ
საწესდებო კაპიტალი	11	-	11
გაუნაწილებელი მოგება შეძენის თარიღში	(2,354)	(856)	(3,210)
რეალური ღირებულების კორექტირება	42,694	9,192	51,886
იდენტიფიცირებული აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება	40,351	8,336	48,687
გადახდილი კომპენსაცია	(3,321)	2,525	(796)
არამაკონტროლებელი წილი	-	(4,168)	(4,168)
ხელსაყრელი შესყიდვა	37,030	6,693	43,723

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

15. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

	შენიშვნა ნაგებობა	მანქანა- დანადგარები	სამშენებლო ინვენტარი	ავეჯი და საოფისე ინვენტარი	კომპიუტერული ტექნიკა	სატრანსპორტო საშუალებები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სხვა აქტივები	სულ
ისტორიული ღირებულება									
31 დეკემბერი 2017	1,664	3,557	3,359	28	282	1,056	-	25	9,971
შემოსვლა წლის განმავლობაში	84	3,177	10,014	276	753	197	-	306	14,807
გასვლა	(48)	(208)	(7,637)	(39)	(15)	-	-	(8)	(7,955)
31 დეკემბერი 2018	1,700	6,526	5,736	265	1,020	1,253	-	323	16,823
კორექტირებები ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღით (შენიშვნა 2)	1,797	(531)	2,805	88	59	36	-	(229)	4,025
1 იანვარი 2019	3,497	5,995	8,541	353	1,079	1,289	-	94	20,848
შემოსვლა	12	830	1,028	927	2,465	1,682	7,491	51	14,486
გასვლა	(16)	-	(3)	(3)	(1)	(678)	-	-	(701)
31 დეკემბერი 2019	3,493	6,825	9,566	1,277	3,543	2,293	7,491	145	34,633
დაგროვილი ცვეთა									
31 დეკემბერი 2017	(118)	(389)	(279)	(3)	(39)	(79)	-	(2)	(909)
დარიცხული ცვეთა	(181)	(1,054)	(1,029)	(19)	(121)	(120)	-	(81)	(2,605)
31 დეკემბერი 2018	(299)	(1,443)	(1,308)	(22)	(160)	(199)	-	(83)	(3,514)
კორექტირებები ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღით (შენიშვნა 2)	198	697	(78)	(27)	(16)	30	-	69	873
1 იანვარი 2019	(101)	(746)	(1,386)	(49)	(176)	(169)	-	(14)	(2,641)
დარიცხული ცვეთა	(193)	(918)	(1,275)	(153)	(374)	(129)	-	(23)	(3,065)
გასვლა	1	-	1	-	-	1	-	-	3
31 დეკემბერი 2019	(293)	(1,664)	(2,660)	(202)	(550)	(297)	-	(37)	(5,703)

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

15. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები (გაგრძელება)	შენობა- ნაგებობა	მანქანა- დანადგარები	სამშენებლო ინვენტარი	ავიჯი და საოფისე ინვენტარი	კომპიუტერული ტექნიკა	სატრანსპორტო საშუალებები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სხვა აქტივები	სულ
ნარჩენი ღირებულება									
31 დეკემბერი 2018	3,396	5,249	7,155	304	903	1,120	-	80	18,207
31 დეკემბერი 2019	3,200	5,161	6,906	1,075	2,993	1,996	7,491	108	28,930

2019 წლის განმავლობაში, მარაგად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე დაკაპიტალიზირებულია 1,521 ლარის ცვეთის დანახარჯი.

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, ჯგუფმა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ვერ მოახერხა პროგრამული უზრუნველყოფის სრული ინტეგრირება, ბიზნეს პროცესების ინტეგრაციის და სხვა დაკავშირებული სამუშაოების დასრულება იგეგმება 2020 წელს.

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

16. სხვა გრძელვადიანი მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მოთხოვნები დაკავშირებული ფიზიკური პირების მიმართ	2,883	-
მოთხოვნები სხვა ფიზიკური პირების მიმართ	1,464	-
	4,347	-

17. გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი აგანსი

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
არამატერიალური აქტივი	267	-
ძირითადი საშუალებები	49	91
	316	91

18. მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მიმდინარე მშენებლობა	257,649	186,287
დასრულებული	77,747	-
	335,396	186,287

დასრულებული მოიცავს მშობელი კომპანიის საკუთრებაში არსებულ ბინებს და კომერციულ ფართებს:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
საცხოვრებელი ფართი	62,152	-
კომერციული ფართი	15,595	-
	77,747	-

მარაგად კლასიფიცირებული ქონება წარმოადგენს ჯგუფის მიერ მშენებარე პროექტზე გაწეულ დანახარჯებს და დასრულებულ კომპლექსს. მშობელ კომპანიას აქვს ერთი მოქმედი პროექტი - ORBI CITY, რომელიც წარმოადგენს სასტუმრო კომპლექსს, კომპლექსი მდებარეობს ბათუმში ხიმშიაშვილის N7 ნომერში. პროექტი შედგება 4 ბლოკისგან A; B; C; D. მათ შორის 3 ბლოკი A;C;D დაგეგმილია, როგორც 55-55 სართულიანი სასტუმრო კომპლექსები, სადაც ჯამურად განთავსებულია 7000-ზე მეტი სასტუმრო ნომერი, ხოლო B ბლოკი დაგეგმილია როგორც სასტუმრო შენობების დამაკავშირებელი 4 სართულიანი პლატფორმა და სრულად მოიცავს ინფრასტრუქტურის ნაწილს. პროექტი თავდაპირველად ცნობილი იყო, როგორც Twin Tower თუმცა მას შემდეგ რაც დაემატა მესამე D ბლოკი, პროექტს შეეცვალა სახელწოდება და გახდა ORBI CITY სასტუმროს შენობების თითოეულ ბლოკში 45 სართული ეთმობა სასტუმრო ნომრებს. პროექტის დასრულება უნდა მოხდეს არაუგვიანეს 2022 წლის 5 იანვრისა.

ჯგუფს, გარდა ORBI CITY-ისა დაგეგმილი აქვს კიდევ რამდენიმე პროექტის მშენებლობის ფაზაში გადაყვანა, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანიას აღნიშნულ პროექტებზე არ ჰქონდა აქტიური მშენებლობის პროცესი დაწყებული და ღირებულება ძირითადად შეადგენს მიწის სამუშაოებზე გაწეულ დანახარჯს.

შპს ორბი ჯგუფი მილენიუმსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შორის, 2016 წლის 5 ივლისს, დადებული ხელშეკრულების მიხედვით შპს ორბი ჯგუფ მილენიუმმა შეიძინა ქალაქ ბათუმში, "კახაბრის" დასახლებაში არსებული 32,249 კვ.მ-ის, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 05.32.14.073).

კომპანიამ მიწის შეძენისას აიღო ვალდებულება, აეშენებინა მრავალფუნქციური შენობა ნაგებობა, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 48 თვის ვადაში. გარდა ამისა კომპანიას უნდა წარედგინა გეგმა-გრაფიკი

18. მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 1 თვის ვადაში, დაესრულებინა ნულოვანი ნიშნულის და მზიდი კონსტრუქციის მშენებლობა, ხელშეკრულების გაფორმებიდან, შესაბამისად 15 და 35 თვის ვადაში.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას შესრულებული ჰქონდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემდეგი ვალდებულებები: მშენებლობის ნებართვის მიღება, გეგმა-გრაფიკის შედგენა/წარდგენა ნულოვანი ნიშნულის დამთავრებიდან მზიდი კონსტრუქციის მშენებლობის დასრულებამდე. ასევე დაწყებული ქონდა ნულოვანი ნიშნულის მშენებლობა, ეს ეტაპი დასრულდა 2020 წლის 30 იანვარს.

2020 წელს კომპანიას შეჩერებული ქონდა სამშენებლო სამუშაოები და შესაბამისად არ დაუწყია მზიდი კონსტრუქციის მშენებლობა. პროექტის ვადის გაგრძელებასთან დაკავშირებით ინფორმაცია მოცემულია 34-ე შენიშვნაში.

შპს ორბი ლუქს პალასი და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას შორის 2016 წლის 25 ოქტომბრის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. კომპანიამ შეიძინა ქ. ბათუმში, ბაგრატიონის ქუჩა N127-ში არსებული 4,956 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი 05.26.02.117 და 05.26.02.118). ზემოთ აღნიშნული გარიგების ფარგლებში კომპანიას დაევალა ხელშეკრულების გაფორმებიდან:

არაუგვიანეს 6 თვეში დაიწყოს მრავალსართულიანი თანამედროვე არქიტექტურული იერსახის მქონე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რაც უნდა დასრულდეს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 36 თვეში. აღნიშნულთან დაკავშირებით, კომპანიამ 2017 წლის მაისში მიმართა ბათუმის მუნიციპალიტეტს ვადის გაგრძელების თხოვნით, აღნიშნული დაკმაყოფილდა და დაწყების ვადად განისაზღვრა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 თვე პირობის დარღვევისთვის კომპანიამ გადაიხადა 5,000 ლარი (თითო მიწაზე), რის შემდეგაც კომპანიას მიეცა დამატებით 4 თვე პროექტის დასაწყებად და 2018 წლის მაისში ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან მიაღწია ახალ შეთანხმებას რის მიხედვითაც პროექტის დაწყება-დასრულების თარიღებად განისაზღვრა 2018 წლის 15 ნოემბერი და 2021 წლის 15 იანვარი. შპს ლუქს პალასსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, შორის 2016 წლის 12 აგვისტოს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რითიც კომპანიამ შეიძინა შემდეგი ქონება: ქ. ბათუმში, ტბ აბუსერიძის ქ N15/ფიროსმანის ქ. N5/ტბ აბუსერიძის ქუჩა N17-ში მდებარე 3,769 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, კომპანიას დაეკისრა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომელიც მოიცავს სასტუმროს არანაკლებ 80 ნომრით, მიწისქვეშა ავტოსადგომს არანაკლებ 2,000 კვ.მ ფართით და სტილობატს. მშენებლობა უნდა დაიწყოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 9 თვისა და დასრულდეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 54 თვეში. (მათ შორის პერიოდულად შუალედური ეტაპებით). 2017 წლის 23 ივნისს ზემოთ მოცემულ ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილებები, რომლითაც დაკორექტირდა პროექტის ვადები და განისაზღვრა შემდეგნაირად: დაწყება- ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 13 თვისა, დასრულება ხელშეკრულების გაფორმებიდან 58 თვის ვადაში. ამასთან ახალი ხელშეკრულებით კომპანია გათავისუფლდა 2016 წლის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმებისგან.

შპს ლუქს პალასს და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, შორის 2017 წლის 13 იანვარს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რითიც კომპანიამ შეიძინა შემდეგი ქონება: ქ. ბათუმში, მწვანე კონცხის დასახლებაში მდებარე 413 კვ.მ შენობა-ნაგებობა მასზე დამაგრებული 32,271 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, კომპანიას დაეკისრა არაუგვიანეს 36 თვისა: მოაწყოს არანაკლებ 40 საწოლზე გათვლილი არანაკლებ 10 კოტეჯი, მოაწყოს კაფე-ბარი შესაბამისი ინფრასტრუქტურით, მოაწყოს კემპინგი, სასეირნო ბილიკები და მიწის 50% გამოიყენოს რეკრეაციული ზონისთვის. განახორციელოს არანაკლებ 2,000,000 ლარის ინვესტიცია (ერთეული ლარი). პროექტების სტატუსი ანგარიშგების მომზადების თარიღის შემდგომ იხილეთ საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

შპს ორბი ჯგუფი თბილისი თბილისში, ყაზბეგის გამზირზე ფლობს მიწის ნაკვეთს, სადაც იგეგმება მრავალბინიანი (მრავალსართულიანი) საცხოვრებელი (მრავალფუნქციური) სახლების, სასტუმროების მშენებლობა და მასში არსებული საცხოვრებელი ბინების, კომერციული ფართების, სასტუმრო ნომრების და სხვა ინდივიდუალური საკუთრების ფართების მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისება (გაყიდვა) და სხვა სახით განკარგვა, ასევე სასტუმროთა ქსელების მართვა.

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

18. მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონების მოძრაობა წლების მიხედვით:

31 დეკემბერი 2017	77,050
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	79,288
კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები	15,641
31 დეკემბერი 2018	171,979
სტანდარტზე გადასვლის თარიღით მომზადებული კორექტირებების ეფექტი (შენიშვნა 2)	14,308
1 იანვარი 2019	186,287
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	145,073
კაპიტალიზებული დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები	35,590
მომავალი პერიოდის ხარჯების ანარიცხი	21,219
ზრდა ბიზნეს კომბინაციის შედეგად	51,885
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(101,740)
რეკლასიფიკაცია ძირითად საშუალებებში	(2,918)
31 დეკემბერი 2019	335,396

კომპანია 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.

19. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სამშენებლო საქონელი	64,309	37,332
სარეკლამო საქონელი	686	301
სხვა საქონელი	15	1
სულ	65,010	37,634

20. გაცემული სესხები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	81,556	51,770
ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხი	1,884	1,373
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	3,984	723
სულ სესხის ძირითადი თანხა	87,424	53,866
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხიდან მისაღები პროცენტები	8,274	4,451
ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხიდან მისაღები პროცენტები	325	258
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხიდან მისაღები პროცენტები	214	30
სულ მისაღები პროცენტები	8,813	4,739
ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხი	(1,768)	(1,453)
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	(649)	-
სულ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(2,417)	(1,453)
სულ მიმდინარე სესხები, ნეტო	93,820	57,152

ფასს 9-ის მიხედვით, ჯგუფს 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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

20. გაცემული სესხები (გაგრძელება)

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. მიიჩნევა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის საკრედიტო 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, ჯგუფი 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 89,830 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. გაცემული სესხების დაყოფა ვალუტების და პროცენტების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

		საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხი	დოლარი	7%-10%	2,124	1,631
ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხი	ლარი	7%-12%	85	-
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	დოლარი	9.1%-10%	883	753
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	ევრო	7%	3,315	-
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	დოლარი	9%-9.6%	85,344	51,430
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	ლარი	9%-9.6%	3,932	4,303
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	ევრო	7.1%-9.1%	554	488
სულ, ბრუტო			96,237	58,605

გაცემულ სესხებზე მოძრაობა წლების მიხედვით შეგვიძლია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2019	2018
1 იანვარი	58,605	39,288
შემცირება ბიზნეს კომბინაციის გამო	(12,751)	-
სესხის გაცემა	48,502	23,008
პროცენტის დარიცხვა	5,618	4,243
სესხის გადახდა	(4,393)	(10,538)
სესხის კაპიტალში კონვერტაცია	(2,813)	-
საკურსო სხვაობების ეფექტი	3,469	2,438
31 დეკემბერი, ბრუტო	96,237	58,439
კორექტირებები	-	166
31 დეკემბერი, ბრუტო	96,237	58,605
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(2,417)	(1,453)
31 დეკემბერი, ნეტო	93,820	57,152

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

21. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მოთხოვნა საქონლის რეალიზაციიდან	4,765	564
მოთხოვნა ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან	2,078	1,408
მოთხოვნები მარაგად კლასიფიცირებული ქონების რეალიზაციიდან	1,423	44
მესაკუთრეებისგან მიღებული კომუნალური თანხები	618	-
სხვა მოთხოვნა	546	138
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9,430	2,154
მოთხოვნები მარაგად კლასიფიცირებული ქონების რეალიზაციიდან	(617)	(33)
მესაკუთრეებისგან მიღებული კომუნალური თანხები	(363)	-
სხვა მოთხოვნა	(353)	(28)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(1,333)	(61)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	8,097	2,093

სავაჭრო მოთხოვნები არის უპროცენტო მიმდინარე მოთხოვნები 90 დღემდე გადახდის პირობით.

ინფორმაცია დაკავშირებულ მხარეებთან არსებულ მოთხოვნებზე მოცემულია 32-ე შენიშვნაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფდა საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებისა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება გადახდების ანალიზს წარსულ 24 თვიან პერიოდში. ისტორიული ზარალის განაკვეთი კორექტირებულია მომხმარებლის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე მაკროეკონომიკური ფაქტორების გავლენის მოხდენის მიმდინარე და პროგნოზირებადი ინფორმაციის ასახვით.

საკრედიტო ზარალის რეზერვი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისათვის განისაზღვრება ქვემოთ წარდგენილი რეზერვის მატრიცის მიხედვით. რეზერვის მატრიცა ემყარება აქტივის ვადაგადაცილების დღეების რაოდენობას, პროგნოზირებადი ინფორმაციის აღსაწერად კორექტირებულს. კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნები ჯგუფურად ფასდება გაუფასურებაზე. მშობელმა კომპანიამ სასტუმროდ ოპერირება დაიწყო 2019 წლის სექტემბრის თვიდან, შესაბამისად მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან მოიცავს 4 თვიან პერიოდს. გაუფასურების მიზნებისთვის მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები აღებულია პოლდინგში შემავალი კომპანიების საკრედიტო ხარისხის ანალიზის მიხედვით.

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

	მიმდინარე	1 წელი და მეტი	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მთლიანი ღირებულება	618	-	618
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(363)	-	(363)

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

	მიმდინარე	90 – 180 დღე	181 – 270 დღე	271 – 360 დღე	360-ზე მეტი	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მთლიანი ღირებულება	110	63	59	61	253	546
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(30)	(23)	(23)	(24)	(253)	(353)

22. საგადასახადო აქტივი

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

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

23. გაცემული ავანსები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სამშენებლო საქონლის მომწოდებლებზე გაცემული ავანსები	20,406	14,800
მარკეტინგული მომსახურებისთვის გაცემული ავანსები	595	511
სხვა მომსახურებებისთვის გაცემული ავანსები	1,067	474
გაცემული ავანსები	22,068	15,785
სამშენებლო საქონლის მომწოდებლებზე გაცემული ავანსები	(96)	(63)
სხვა მომსახურებებისთვის გაცემული ავანსები	(537)	(92)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(633)	(155)
სულ გაცემული ავანსები, ნეტო	21,435	15,630

24. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტების ნაშთები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	883	380
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	29,320	2,760
ბლოკირებული თანხები	118,878	201,458
	149,081	204,598

სს თიბისი ბანკსა და 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

25. ფული და ფულის ექვივალენტები (გაგრძელება)

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 41,454 დოლარს. (2018 31 დეკემბერი: 75,259 დოლარი) ბლოკირებულ ანგარიშზე ჯგუფს ერიცხება პროცენტი 3.5%-იანი წლიური განაკვეთით.

2019 წელს ბლოკირებულ ანგარიშზე დარიცხულმა სარგებელმა შეადგინა 5,170 ლარი. (2018: 4,657 ლარი).

25. 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	117	117
გაუნაწილებელი მოგება	115,625	7,929
	115,742	8,046
არამაკონტროლებელი წილი	4,203	-
სულ კაპიტალი	119,945	8,046

საწესდებო კაპიტალი მოიცავს ფულად შენატანს 117 ლარის ოდენობით.

დივიდენდი გამოცხადებისას აღიარდება მიმდინარე ვალდებულებად, დივიდენდის გამოცხადება ხდება პარტნიორთა კრების საფუძველზე. 2019 და 2018 წლის განმავლობაში ჯგუფმა გამოცხადა და გასცა 13,771 და 2,531 ლარის მოცულობის დივიდენდი.

26. ანარიცხი მშენებლობასთან დაკავშირებული მომავალი პერიოდის ხარჯებისთვის

ჯგუფს აქვს მიმდინარე პროექტი ბათუმში ORBI CITY საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, შერიფ ხიმშიაშვილის ქუჩაზე, აღნიშნული პროექტისთვის ბინების რეალიზაციიდან შემოსავლის აღიარება დაიწყო 2019 წელს ერთ ბლოკზე შესრულებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესაბამისად. შექმნილი აქტივის თვითღირებულების განსაზღვრისთვის შეფასდა დარჩენილი სამუშაოების ღირებულება, რომელიც აუცილებელია პროექტის სრულყოფილად დასრულებისთვის, როგორცაა მაგალითად გარე ფასადის კეთილმოწყობა, ქალაქის იერსახეზე ზრუნვა, საზოგადოებრივი კომპლექსის მიმდებარე ტერიტორიის მოწყობა და ა.შ. დარჩენილი სამუშაოების შეფასებული ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 21,219 ლარს.

27. გრძელვადიანი ვალდებულებები

გრძელვადიანი ვალდებულებები მოიცავს ფიზიკური პირების მიმართ არსებულ ვალდებულებებს, რომელთა დაფარვის ვადაა 2021 წლის ნოემბერი. ვალდებულებების წარმოშობა უკავშირდება ბიზნეს კომბინაციებს და შვილობილ კომპანიაში კაპიტალის შემცირების შედეგად მესამე მხარესთან არსებულ ვალდებულებებს.

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

28. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
დაკავშირებული იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხი	10	-
ფიზიკური პირისგან მიღებული სესხი	282	282
მიღებული სესხები	292	282
დაკავშირებული იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხზე დარიცხული პროცენტი	268	32
ფიზიკური პირისგან მიღებული სესხზე დარიცხული პროცენტი	310	67
დარიცხული პროცენტი	578	99
სულ მიღებული სესხები	870	381

ჯგუფში შემავალ კომპანიებს აღებული აქვს სესხი დაკავშირებული მხარისგან და ფიზიკური პირისგან. სესხის მიზნობრიობას წარმოადგენდა მიმდინარე პროექტების ფარგლებში გაწეული დანახარჯების დაფინანსება.

მომრაობა წლის განმავლობაში:

	2019	2018
საწყისი ნაშთი	381	-
ზრდა ბიზნეს კომბინაციის შედეგად	454	
სესხის აღება	-	282
საპროცენტო ხარჯი	28	99
საკურსო სხვაობის ეფექტი	7	-
31 დეკემბერი 2019	870	381

29. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
მიღებული ავანსები კომუნალური მომსახურებიდან	1,008	-
მიღებული ავანსები ბინის რეალიზებიდან	538,358	504,522
	539,366	504,522

30. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სამშენებლო საქონლის მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	10,794	7,015
სარეკლამო საქონლის მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	1,575	685
სახელფასო ვალდებულება	1,784	1,978
წილის ნასყიდობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	810	3,667
ძირითადი საშუალების მოწოდებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	780	119
ბინების რეალიზაციის შედეგად არასწორად განხორციელებული ჩარიცხვებით წარმოქმნილი ვალდებულებები	486	1,095

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

30. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (გაგრძელება)	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
რეალიზებული ბინების ხელშეკრულებების გაუქმებით წარმოქმნილი ვალდებულება	356	557
სხვა ვალდებულება	1,062	437
	17,647	15,553

31. 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, ჯგუფის 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 ჯგუფში შემავალი კომპანიების 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.

პირობითი ვალდებულებები

ჯგუფს აქვს გარკვეული სახელშეკრულებო და კონსტრუქციული ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია ერთი ან მეტი განუსაზღვრელი მოვლენის მომავალში მოხდენასთან ან არ მოხდენასთან. მენეჯმენტი იმსჯელებს მას შემდეგ, რაც შესაძლებელი გახდება გარკვეული გრძელვადიანი პროგნოზების გაკეთება და შესაძლოა მომავალში შეიქმნას გარკვეული ანარიცხის შექმნის საჭიროება.

32. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	კავშირის სახე	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
დებიტორული დავალიანება	საერთო დამფუძნებელი	7,017	2,503
კრედიტორული დავალიანება	საერთო დამფუძნებელი	548	2,453
გაცემული სესხი	საერთო დამფუძნებელი	89,830	56,221
მიღებული სესხები	საერთო დამფუძნებელი	278	32

მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	კავშირის სახე	2019	2018
შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	საერთო დამფუძნებელი	4,563	344
ადმინისტრაციული ხარჯი	საერთო დამფუძნებელი	3,086	1,030
საპროცენტო შემოსავალი	საერთო დამფუძნებელი	8,923	3,750

32. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)**ტრანზაქციები მენეჯმენტთან და დამფუძნებლებთან**

	2019	2018
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები	1,316	990

33. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება

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

34. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

მშობელმა კომპანიამ 2020 წლის 28 ოქტომბრის შეიძინა შპს ორბი ჯგუფი თბილისის 50%-იანი წილი და გახდა შვილობილი კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი.

ანგარიშგების გამოცემის თარიღამდე მოხდა 49,814 ლარის დივიდენდის გამოცხადება და გაცემა.

გვინდა ყურადღება გავამახვილოთ, კორონავირუსის პანდემიის შედეგად მიღებულ ეკონომიკური საქმიანობის ამჟამინდელ შენელებაზე და მის ფინანსურ ზემოქმედებაზე ჯგუფის 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 გაურკვეველობა 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.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ახალი კორონა ვირუსის Covid-19 გავრცელების გამო, 2020 წლის თებერვალში დროებით შეჩერდა სამშენებლო სამუშაოები. 2021 წლის მარტის თვიდან განახლდა მესამე ბლოკის მშენებლობა. თუმცა, მშენებლობის პროცესის შეჩერებას გავლენა არ მოუხდენია პროექტის დასრულების ვადაზე და შესაბამისად მისი დასრულება 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. მენეჯმენტს, სჯერა რომ მომავალი წლიდან, მას შემდეგ, რაც გაუმჯობესდება გლობალური მასშტაბით ვაქცინაციის და ვირუსის მართვის სტატისტიკა, არ შეფერხდება მშენებლობის პროცესი და კომპანია შეძლებს სახელშეკრულებო თუ სხვა კონსტრუქციული ვალდებულებების დროულ შესრულებას.

შპს ორბი ჯგუფი მიღენიუმმა 2019 წლის სექტემბერში დაიწყო სამშენებლო სამუშაოები, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკადასტრო კოდზე, თუმცა მოახდინა პროექტის ადგილმონაცვლეობა. დაწყებულ მშენებლობაზე დაგვიანებულად მიღებული ნებართვის გამო კომპანიამ ვერ მოახერხა დროულად განეხორციელებინა ხელშეკრულებაში ადგილმონაცვლეობის ცვლილება, შესაბამისად 2020 წელს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ შესრულებულად არ მიიჩნია ხელშეკრულების პირობა ნულოვანი ნიშნულის დასრულების შესახებ და გამოიყენა ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სანქციები, კერძოდ, გამოიხმო 200,000 ლარიანი საბანკო გარანტია.

34. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

ასევე, მხარეებს შორის 2019 წლის 5 აპრილს დამატებით გაფორმდა შეთანხმება ვალდებულებების შემდგომი ეტაპების გადავადებასთან დაკავშირებით. ახალი ვადების მიხედვით კომპანიამ უნდა უზრუნველყოს მრავალფუნქციური შენობა ნაგებობის მზიდი კონსტრუქციის მშენებლობის დასრულება 2021 წლის 30 ოქტომბრამდე. თუმცა, 2020 წელს განვითარებულმა მოვლენებმა გამოიწვია მშენებლობის დროებითი შეჩერება, ამის გამო კომპანიამ 2021 წელს კვლავ მიმართა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს ხელშეკრულების ვადის გადაწევისთან დაკავშირებით. მხარეებს შორის 2021 წლის 15 ივლისს გაფორმებული შეთანხმების საფუძველზე მზიდი კონსტრუქციის მშენებლობის დასრულების ვადად განისაზღვრა 2022 წლის 30 ნოემბერი.

შპს ორბი ლუქს პალასის ბაგრატიონისა და მახინჯაურის პროექტების დასრულება იგეგმება, შესაბამისად 2023 და 2024 წლებში, ხოლო შპს ორბი ჯგუფის პროექტის დასრულება 2023 წელს.

**შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“
კონსოლიდირებული
მმართველობის ანგარიშგება**

2019 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

შპს ორბი ჯგუფი ბათუმი (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 მშობელი კომპანია ახორციელებს მსოფლიოს მასშტაბით ერთ ერთი ყველაზე დიდი ნომრების რაოდენობის მქონე სასტუმრო აპარტამენტების მშენებლობას და ამ აპარტამენტების რეალიზაციას. ამასთან რეალიზაციის შემდეგ ხდება აპარტამენტების დიდი ნაწილის უკან კომპანიისათვის მართვაში გადმოცემა სასტუმრო კომპლექსად ოპერირების მიზნით. აპარტამენტები მესაკუთრეებს ბარდება სრული რემონტით. შესაბამისად კომპანიის მიმდინარე საქმიანობას წარმოადგენს მშენებლობა და დეველოპმენტი, ხოლო სასტუმროს ექსპლოატაციაში მიღების შემდეგ კომპანია მოახდენს სასტუმროს მართვას. მშენებლობა ხორციელდება ბათუმში ხიმშიაშვილი ქუჩა N7-ში. საქართველოში კომპანიას გაყიდვების ოფისები აქვს ბათუმსა და თბილისში. ხოლო საზღვარგარეთ კომპანია საქმიანობს სხვადასხვა ქვეყანაში კონტრაქტორების მეშვეობით (უკრაინა, რუსეთი, ისრაელი, ყაზახეთი და სხვა). კომპანიის გაყიდვების 90% ზე მეტი მოდის არარეზიდენტებზე.

ჯგუფის შემოსავლები ძირითადი მიმართულებების მიხედვით არის შემდეგი:

	2019	2018
შემოსავალი მარაგად კლასიფიცირებული ქონების რეალიზაციიდან	187,338	-
შემოსავალი საქონელის რეალიზაციიდან	4,333	446
შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან	985	-
შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან	281	-
სხვა შემოსავალი	36	-
	192,973	446

2019 წელს ჯგუფმა დაიწყო პროექტის ერთ-ერთი ბლოკის მესაკუთრეებისათვის გადაფორმების პროცედურა. შესაბამისად 2019 წლის შემოსავლებში ასახულია აღნიშნული პროექტიდან მიღებული რეალიზაციები.

კომპანიის მიმდინარე პროექტები და ამ პროექტების შესრულებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები

შპს ორბი ჯგუფი ბათუმსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, შორის 2017 წლის 5 იანვარს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება და „კომპანიამ“ შეიძინა შემდეგი ქონება: ქ. ბათუმში, ფიროსმანის ქუჩაზე, სპორტსკოლის მიმდებარედ 4,306 კვ.მ შენობა-ნაგებობა და მასზე დამაგრებული 15,227 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და ქ.ბათუმში, ხიმშიაშვილი ქუჩა N7-ს მიმდებარედ 207 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ზემოთ აღნიშნული გარიგების ფარგლებში კომპანიას დაევალა ხელშეკრულების გაფორმებიდან:

5 წლის განმავლობაში უზრუნველყოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე და საკუთრებაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების მშენებლობის დასრულება.

5 წლის განმავლობაში უზრუნველყოს შერიფ ხიმშიაშვილის ქუჩაზე ქვეითად მოსიარულეთათვის გადასასვლელი ხიდის პროექტირება, მშენებლობა და ამ მიზნით 1,500,000 (ერთეულებში) ლარის ინვესტიციის განხორციელება.

5 წლის განმავლობაში უზრუნველყოს, საკუთრებაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე, არანაკლებ 10 მეტრი სიგანის საავტომობილო გზის მშენებლობა და გზის გარე განათებით აღჭურვა. აღნიშნული გზა გმირთა ხეივანს დააკავშირებს დავით ხახუტაშვილის ქუჩასთან.

18 თვის ვადით ალტერნატიული სპორტული კომპლექსის დაქირავება და გადატანის ხარჯების ანაზღაურება.

ზემოთ მოქმედი კომპლექსის მშენებლობისთვის განახორციელოს არანაკლებ 200 მილიონი ლარის ინვესტიცია. (ერთეულ ლარებში)

შპს ორბი ლუქს პალასი და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას შორის 2016 წლის 25 ოქტომბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. კომპანიამ შეიძინა ქ. ბათუმში, ბაგრატიონის ქუჩა N127-ში არსებული 4,956 კვ.მ

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ (გაგრძელება)

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი 05.26.02.117 და 05.26.02.118). ზემოთ აღნიშნული გარიგების ფარგლებში კომპანიას დაევალა ხელშეკრულების გაფორმებიდან:

არაუგვიანეს 6 თვეში დაიწყოს მრავალსართულიანი თანამედროვე არქიტექტურული იერსახის მქონე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რაც უნდა დასრულდეს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 36 თვეში. აღნიშნულთან დაკავშირებით, კომპანიამ 2017 წლის მაისში მიმართა ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვადის გაგრძელების თხოვნით, აღნიშნული დაკმაყოფილდა და დაწყების ვადად განისაზღვრა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 თვე პირობის დარღვევისთვის კომპანიამ გადაიხადა 5,000 ლარი (თითო მიწაზე), რის შემდეგაც კომპანიას მიეცა დამატებით 4 თვე პროექტის დასაწყებად და 2018 წლის მაისში ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან მიაღწია ახალ შეთანხმებას რის მიხედვითაც პროექტის დაწყება-დასრულების თარიღებად განისაზღვრა 2018 წლის 15 ნოემბერი და 2021 წლის 15 იანვარი. შპს ჯგუფი დეველოპმენტსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, შორის 2016 წლის 12 აგვისტოს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რითიც კომპანიამ შეიძინა შემდეგი ქონება: ქ. ბათუმში, ტბ აბუსერიძის ქ. N15/ფიროსმანის ქ. N5/ტბ აბუსერიძის ქუჩა N17-ში მდებარე 3,769 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, კომპანიას დაეკისრა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომელიც მოიცავს სასტუმროს არანაკლებ 80 ნომრით, მიწისქვეშა ავტოსადგომს არანაკლებ 2,000 კვ.მ ფართით და სტილობატს. მშენებლობა უნდა დაიწყოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 9 თვისა და დასრულდეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 54 თვეში. (მათ შორის პერიოდულად შუალედური ეტაპებით). 2017 წლის 12 ივნისს ზემოთ მოცემულ ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილებები, რომლითაც დაკორექტირდა პროექტის ვადები და განისაზღვრა შემდეგნაირად: დაწყება- ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 13 თვისა, დასრულება ხელშეკრულების გაფორმებიდან 58 თვის ვადაში. ამასთან ახალი ხელშეკრულებით კომპანია გათავისუფლდა 2016 წლის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმებისგან. შპს ჯგუფი დეველოპმენტსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, შორის 2017 წლის 13 იანვარს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რითიც კომპანიამ შეიძინა შემდეგი ქონება: ქ. ბათუმში, მწვანე კონცხის დასახლებაში მდებარე 413 კვ.მ შენობა-ნაგებობა მასზე დამაგრებული 32,271 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, კომპანიას დაეკისრა არაუგვიანეს 36 თვისა: მოაწყოს არანაკლებ 40 საწოლზე გათვლილი არანაკლებ 10 კოტეჯი, მოაწყოს კაფე-ბარი შესაბამისი ინფრასტრუქტურით, მოაწყოს კემპინგი, სასეირნო ბილიკები და მიწის 50% გამოიყენოს რეკრეაციული ზონისთვის. განახორციელოს არანაკლებ 2,000,000 ლარის ინვესტიცია (ერთეული ლარი).

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 ბიზნესი 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 ჯგუფი ბათუმი“ თავის მხრივ ფლობს შემდეგ კომპანიებში წილებს:

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	2019	2018
შპს ორბი ლუქს პალასი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	100%	100%
შპს ორბი ჯგუფი მილენიუმ	მშენებლობა/დეველოპმენტი	100%	-
შპს ორბი ჯგუფი თბილისი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	50%	

მშობელი კომპანიის მენეჯმენტი აქტიურად არის ჩართული ჯგუფში შემავალი კომპანიების როგორც სტრატეგიული ასევე მოკლევადიანი საოპერაციო მიზნების ჩამოყალიბება-იმპლემენტაციის პროცესში. შპს ორბი ლუქს პალასსა და შპს ორბი ჯგუფი მილენიუმ-ში მიმდინარეობს სამშენებლო პროექტის საწყისი ეტაპის სამუშაოები. შპს ორბი ჯგუფი თბილისის ჯერ-ჯერობით არ აქვს აქტიური ოპერაციები.

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

2019 წლის საოპერაციო შემოსავალმა შეადგინა 192,973 ლარი, რაც მნიშვნელოვნად აჭარბებს 2018 წლის ანალოგიურ მონაცემს. არსებული ზრდა, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ გამოწვეულია ORBI CITY პროექტის A ბლოკის დასრულებით, ჯგუფი შემოსავალს ბინების რეალიზაციიდან აღიარებს მაშინ როდესაც სრულად შეასრულებს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს ან/და ბინის გადაფორმების მომენტში. შესაბამისად 2019 წლის შემოსავლებში ასახულია აღნიშნული პროექტიდან მიღებული რეალიზაციები.

ძირითადი კოეფიციენტები:	2019	2018
სულ შემოსავალი	194,616	752
სულ აქტივები	708,869	528,502
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	1,609	1,015
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	1.21	0.98
გროს მოგების მარჟა	45%	9%

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: ჯგუფის პერსონალის რაოდენობა წლის განმავლობაში მერყეობდა 1,362 დან 1,813 მდე. ჯგუფს აქვს თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები, რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება.

როგორც დამქირავებელი, ჯგუფი 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 სისტემა აქვს დივერსიფიცირებული და არ ყავს რომელიმე ერთი დომინირებული კლიენტი.

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 მაშტაბისა შპს ორბი ჯგუფი დებს პირდაპირ კონტრაქტებს მომწოდებლებთან. მომწოდებლები არიან როგორც საქართველოში რეგისტრირებული ფირმები, ასევე თურქეთის, ევროპის და ჩინური კომპანიები. ჯგუფი არ არის რომელიმე ერთი მომწოდებელზე დამოკიდებული.

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

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

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.

შპს ორბი ჯგუფი ბათუმი ახორციელებს მსოფლიოში უდიდეს სასტუმროს მშენებლობას ბათუმში, 2019 წელს ჯგუფმა დაიწყო პროექტის ერთ-ერთი ბლოკის მესაკუთრეებისათვის გადაფორმების პროცედურა, ასევე 2020 წლის დასაწყისში დაწყებულია მეორე ბლოკის მესაკუთრეებისთვის საკუთრებაში გადაცემა, ამავე პერიოდში დაიწყება მესამე ბლოკის და კომერციული ნაწილის მშენებლობა რომელიც გააერთიანებს სამივე ბლოკს. გაყიდვების ზრდისათვის შპს ორბი ჯგუფი ბათუმი აპირებს ახლი ლოკაციების დამატებას ბელორუსია, აზერბაიჯანი, სომხეთი, უზბეკეთი, რუსეთის რამოდენიმე რეგიონი, უზბეკეთი. მიმდინარეობს სასტუმროს მართვის სტრატეგიაზე და შენობის კომერციული ნაწილის განვითარების გეგმაზე მუშაობა, რომლისთვისაც დაქირავებულია რამოდენიმე საერთაშორისოდ აღიარებული კომპანია.

კომპანია ახორციელებს მესაკუთრეებთან ბილინგის სისტემის და მესაკუთრის პორტალის შემუშავებას რაც უზრუნველყოფს სასტუმრო ნომრების მესაკუთრეებთან 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 ჯგუფის 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
მიმდინარე მშენებლობა	257,650	182,961	შენიშვნა 1
დასრულებული კომპლექსი	77,746	-	შენიშვნა 1
მარაგები	65,010	37,634	შენიშვნა 1
საკონტრაქტო ვალდებულება	539,366	504,522	შენიშვნა 2
შემოსავლები	192,973	446	შენიშვნა 3

შენიშვნა #1:

ჯგუფმა 2019 წელს დაასრულა ORBI CITY პროექტის A ბლოკის მშენებლობა, შესაბამისად, მიმდინარე მშენებლობაზე არსებული ნაშთი დაკლასიფიცირდა დასრულებულ კომპლექსად, რამაც გამოიწვია აღნიშნული მუხლის ზრდა. გარდა ამისა ჯგუფს აქვს მიმდინარე მშენებლობა რაც იწვევს მარაგების და მიმდინარე მშენებლობის ზრდას წინა წელთან შედარებით.

შენიშვნა #2:

ჯგუფი კლიენტებისგან ბინის რეალიზაციის სანაცვლოდ მიღებულ თანხებს აღრიცხავს საკონტრაქტო ვალდებულებად მანამ სანამ არ შესრულდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. 2019 წელს ჯგუფმა დაასრულა მხოლოდ ერთ-ერთი ბლოკის მშენებლობა და შესაბამისად აღიარა შემოსავალი, ასევე მნიშვნელოვნად გაზარდილი იყო მშენებარე ბლოკების წინასწარი გაყიდვები.

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.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო. ჯგუფს წარმოუშვება 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.

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

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 11 აგვისტოს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს 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 11 აგვისტოს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

