

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1. კორპორატიული ინფორმაცია	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. წინა პერიოდის კორექტივები/შეცდომები	6
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	8
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	13
6. ამონაგები	14
7. თვითღირებულება.....	15
8. სხვა შემოსავალი.....	15
9. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	15
10. რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი	15
11. აქტივების გაუფასურების ხარჯი	16
12. საკუროსო მოგება	16
13. ძირითადი საშუალებები.....	17
14. საინვესტიციო ქონება	17
15. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში.....	18
16. გაცემული სესხები	18
17. სხვა აქტივები.....	19
18. სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....	19
19. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	19
20. საგადასახადო აქტივი	21
21. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	21
22. კაპიტალი	22
23. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი.....	22
24. მიღებული ავანსები	22
25. მიღებული სესხები.....	23
26. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	23
27. პირობითი ვალდებულებები	23
28. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები	24
29. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება	24
30. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	24

მმართველობის ანგარიშგება

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ.....	26
2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	26
3. სუბიექტის განვითარების გეგმები	27
4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა	27
5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ.....	28
6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები.	28
7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები.....	28

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ORBI RESIDENCE“-ის ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს

პირობითი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ ნაწილში აღწერილი საკითხების ეფექტის გარდა, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოგება ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის შედეგებს 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების ელემენტები რისი აუდიტიც ჩავატარეთ:

ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება-ზარალის და სრული შემოსავლის ანგარიშგებას იმ საანგარიშგებო წლისთვის რომელიც დასრულდა 2020 წლის 31 დეკემბრის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას იმ საანგარიშგებო წლისთვის რომელიც დასრულდა 2020 წლის 31 დეკემბრის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას იმ საანგარიშგებო წლისთვის რომელიც დასრულდა 2020 წლის 31 დეკემბრის; და
- ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ნაშთი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მოიცავს 193,089 ლარის გასაყიდად გამიზნულ უძრავ ქონებას, რომელიც სრულად რეალიზებულია 2019 წელს. სააღრიცხვო ჩანაწერებისა და შესრულებული სამუშაოების სპეციფიკიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულების დროში გამიჯვნის სისწორეში და ვერ განვსაზღვრეთ პოტენციური უზუსტობის ეფექტი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით აღრიცხულ ნაშთთან და 2019 წლის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში წარდგენილ რეალიზებულ ბინების თვითღირებულებასთან მიმართებაში.

როგორც ეს აღნიშნულია ფინანსური ანგარიშგების 23-ე შენიშვნაში, კომპანიას აქვს გარკვეული პირობითი ვალდებულებები. ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარდგენილი პირობით ვალდებულებაზე საკმარისი და აუცილებელი ინფორმაცია მსს ფასს-ის 21-ე განყოფილების- „ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივების“ მოთხოვნების შესაბამისად.

კომპანიას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აუღიარებელ ბინის რეალიზაციის კონტრაქტებზე (შენიშვნა 24), აღრიცხული აქვს მიღებული ავანსები 455,682 ლარის მოცულობით. აღნიშნული ავანსები მიღებულია 2017 წლამდე პერიოდში და კომპანიამ ვერ მოგვაწოდა მიღებული ავანსების ჩაშლა კონტრაგენტის დონეზე, შესაბამისი ხელშეკრულებებით. ჩვენ ვერ შევძელით განვსაზღვრა იყო თუ არა საჭირო კორექტირებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ ვალდებულებასთან მიმართებით.

კომპანიას სხვა აქტივებში წარდგენილი აქვს საკუთარი მშენებლობის შედეგად შექმნილი უძრავი ქონება, რომლის თვითღირებულების შესახებ ინფორმაცია სააღრიცხვო ჩანაწების არასრულფასოვნების გამო მენეჯმენტისთვის არ იყო ხელმისაწვდომი. მენეჯმენტმა მსგავსი ტიპის აქტივებისთვის გამოიყენა გამონაკლისი, რომელიც გულისხმობს რეალური ღირებულების, როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულების გამოყენებას. ჩვენი აზრით აღნიშნულ აქტივებთან დაკავშირებული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები და წარდგენის ფორმა არ შეესაბამება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნებს.

აუდიტი ჩავატარეთ „აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების“ (ასს-ები) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით გათვალისწინებული ჩვენი პასუხისმგებლობები დამატებით აღწერილია წინამდებარე ანგარიშში: აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები, როგორც ამას ითვალისწინებს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული კოდექსი პროფესიონალი ბუღალტრებისათვის (IESBA-ის კოდექსი). შევასრულეთ IESBA-ს კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

ჩვენ გვჯერა, რომ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები არის საკმარისი და სათანადო პირობითი მოსაზრების გამოსახატად.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია წარმოდგენილი 26-29 გვერდებზე, მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას (საქმიანობის მიმოხილვას), მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

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

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

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

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

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის ანგარიში, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით, ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას დაეყრდნობიან.

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

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არგამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას;
- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე;
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებების და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას;
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებულ საქმიანობის უწყვეტობის დაშვების მიზანშეწონილობაზე, ასევე მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით უზუსტობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის საქმიანობის უწყვეტობის უნარი. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით განუსაზღვრელობას, მოგვეთხოვება, რომ აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამის ახსნა-განმარტებით შენიშვნაზე ან, ამგვარი ახსნა-განმარტებითი შენიშვნის არაადეკვატურობის შემთხვევაში, მოვახდინოთ დასკვნის მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება ჩვენ მიერ აუდიტორთა დასკვნის გაცემის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც უწყვეტი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა;

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას;

სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

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

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

15 დეკემბერი, 2021

თბილისი, საქართველო.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას;

სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

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



ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

15 დეკემბერი, 2021

თბილისი, საქართველო.

შპს „ORBI RESIDENCE“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
ამონაგები	6	850,988	1,654,019
თვითღირებულება	7	(574,396)	(1,478,527)
საერთო მოგება		276,592	175,492
სხვა შემოსავალი	8	118,927	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	9	(392,402)	(517,436)
რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი	10	(53,764)	(68,786)
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხები	23	(734,073)	(399,019)
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	11	(514,811)	(471,760)
საოპერაციო ზარალი		(1,299,531)	(1,281,509)
ფინანსური შემოსავალი	16	285,191	258,743
ფინანსური ხარჯი	25	(18,951)	(12,630)
მოგება რეალური ღირებულების ცვლილების შედეგად	14	2,513,718	-
საკურსო მოგება	12	1,455,260	449,064
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		2,935,687	(586,332)
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება/(ზარალი)		2,935,687	(586,332)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 15 დეკემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

შპს „ORBI RESIDENCE“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
ამონაგები	6	850,988	1,654,019
თვითღირებულება	7	(574,396)	(1,478,527)
საერთო მოგება		276,592	175,492
სხვა შემოსავალი	8	118,927	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	9	(392,402)	(517,436)
რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი	10	(53,764)	(68,786)
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხები	23	(734,073)	(399,019)
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	11	(514,811)	(471,760)
საოპერაციო ზარალი		(1,299,531)	(1,281,509)
ფინანსური შემოსავალი	10	285,191	258,743
ფინანსური ხარჯი	16	(18,951)	(12,630)
მოგება რეალური ღირებულების ცვლილების შედეგად	14	2,513,718	-
საკურსო მოგება	12	1,455,260	449,064
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		2,935,687	(586,332)
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება/(ზარალი)		2,935,687	(586,332)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 15 დეკემბერს:

ი. აკეხლიძე

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი



შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშ- ვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	13	505,267	628,771	794,058
საინვესტიციო ქონება	14	5,148,718	-	-
არამატერიალური აქტივები		3,546	4,764	4,817
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	15	3,201,147	3,201,147	3,201,147
გაცემული სესხები	16	-	-	2,306,301
სულ გრძელვადიანი აქტივები		8,858,678	3,834,682	6,306,323
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	17	7,121,120	7,121,120	7,121,120
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	18	49,351	63,956	264,549
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	19	930,528	887,693	923,759
საგადასახადო აქტივი	20	76,717	59,808	-
გაცემული სესხები	16	3,939,047	3,214,926	464,189
ფული და ფულის ეკვივალენტები	21	4,499,236	4,040,298	4,000,851
სულ მიმდინარე აქტივები		16,615,999	15,387,801	12,774,468
სულ აქტივები		25,474,677	19,222,483	19,080,791
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	22	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	22	16,846,400	13,910,713	14,497,045
სულ კაპიტალი		16,846,400	13,910,713	14,497,045
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
პირობითი ვალდებულებები	23	3,707,444	2,973,371	2,574,352
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		3,707,444	2,973,371	2,574,352
მიმდინარე ვალდებულებები				
საგადასახადო ვალდებულებები	20	-	-	74,194
მიღებული ავანსები	24	502,390	699,382	560,621
მოკლევადიანი სესხები	25	458,201	430,169	193,710
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	26	3,960,242	1,208,848	1,180,869
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		4,920,833	2,338,399	2,009,394
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		25,474,677	19,222,483	19,080,791

5-24 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

შპს „ORBI RESIDENCE“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)	-	14,497,045	14,497,045
მიმდინარე წლის მოგება		(586,332)	(586,332)
31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	-	13,910,713	13,910,713
მიმდინარე წლის მოგება		2,935,687	2,935,687
31 დეკემბერი 2020	-	16,846,400	16,846,400

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
საოპერაციო საქმიანობა		
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	2,935,687	(586,332)
არაფულადი კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	137,764	171,186
ფინანსური ხარჯი	18,952	12,630
საპროცენტო შემოსავალი	(285,186)	(258,743)
უიმედო და საექვო ვალების ხარჯი	514,811	471,760
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებისთვის	734,073	399,019
მოგება რეალური ღირებულების ცვლილების შედეგად	(2,513,718)	-
ზარალი ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან	1,929	-
წმინდა საკურსო მოგება	(1,455,260)	(449,064)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან/(საქმიანობაზე)	89,052	(239,544)
სამუშაო კაპიტალის ცვლილებებამდე		
შემცირება/(ზრდა) საოპერაციო აქტივებში:		
ცვლილებები საქონელში	14,605	200,593
ცვლილებები დებიტორულ დავალიანებებში	(78,783)	(415,829)
ცვლილებები საგადასახადო აქტივებში	(16,909)	(134,002)
(შემცირება)/ზრდა საოპერაციო ვალდებულებებში:		
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებებში	105,810	26,882
ცვლილებები მიღებული ავანსებში	(187,905)	138,761
საოპერაციო საქმიანობიდან გასული ფულადი სახსრები დაბეგვრამდე და პროცენტებამდე	(74,130)	(423,139)
გადახდილი პროცენტი	(20,060)	-
საოპერაციო აქტივობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(94,190)	(423,139)
საინვესტიციო აქტივობები		
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	(14,971)	(5,850)
საინვესტიციო აქტივობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(14,971)	(5,850)
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხის აღება	35	210,000
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	35	210,000
ნეტო შემცირება ფულის ან ფულადი ექვივალენტების	(109,126)	(218,989)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	4,040,298	4,000,851
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	568,064	258,436
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	4,499,236	4,040,298

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია

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

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

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

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

2. მომზადების საფუძველი

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

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

შესაბამისობის განცხადება.

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისობაშია მცირე და საშუალო ზომის კომპანიებისთვის განსაზღვრული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის საერთაშორისო სტანდარტთან (შემდგომში მსს ფასს) და საქართველოს კანონთან „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მსს ფასს-ის შესაბამისად მოითხოვს მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობამ გამოიყენოს მისი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. სფეროები, რომელიც გამოირჩევა უფრო მაღალი ხარისხის მსჯელობებით ან სირთულით, ან სფეროები, სადაც შეფასებები და დაშვებები მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, წარმოდგენილია მე-5 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.

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. 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.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

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

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.

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

3. წინა პერიოდის კორექტივები/შეცდომები

წინა პერიოდის შეცდომები არის საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში დაშვებული უზუსტობა ან ელემენტების გამოტოვება, წარმოქმნილი ერთი ან რამდენიმე პერიოდის წინ იმის გამო, რომ ვერ იქნა ან არასწორად იქნა გამოყენებული საიმედო ინფორმაცია, რომელიც:

ა) ხელმისაწვდომი იყო, როცა შესაბამისი პერიოდის ფინანსური ანგარიშგება ნებადართული იყო საჯარო გამოქვეყნებისათვის; და

ბ) მართლზომიერად მოსალოდნელი იყო, რომ მოძიებული და გათვალისწინებული იქნებოდა ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის დროს.

წინა პერიოდის კორექტივებია:

მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება - საკუთარი წარმოებით შექმნილი ის უძრავი ქონება, რომლის რეალიზაციაც არ არის დაგეგმილი ახლო მომავალში გადატანილია სხვა აქტივებში. აღნიშნული აქტივებისთვის გამოყენებულია რეალური ღირებულება როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულება და ეფექტი ასახულია 2019 წლის 1 იანვრის .

პირობითი ვალდებულებები - არასრულად შექმნილი ანარიცხის კორექტივება.

ქვემოთ წარმოდგენილია კორექტივების ეფექტი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2019	კორექტი- რება	რეკლასიფი -კაცია	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები	3,834,682	-	-	3,834,682
სულ გრძელვადიანი აქტივები	3,834,682	-	-	3,834,682
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	-	5,026,440	2,094,680	7,121,120
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	2,094,680	-	(2,094,680)	-
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	51,244	12,712	-	63,956
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	887,693	-	-	887,693
საგადასახადო აქტივი	59,808	-	-	59,808
გაცემული სესხები	3,214,926	-	-	3,214,926
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,040,298	-	-	4,040,298
სულ მიმდინარე აქტივები	10,348,649	5,039,152	-	15,387,801
სულ აქტივები	14,183,331	5,039,152	-	19,222,483

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. წინა პერიოდის კორექტივები/შეცდომები (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2019	კორექტი- რება	რეკლასიფი- კაცია	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	-	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	9,085,195	4,825,518	-	13,910,713
სულ კაპიტალი	9,085,195	4,825,518	-	13,910,713
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
პირობითი ვალდებულებები	2,759,737	213,634	-	2,973,371
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	2,759,737	213,634	-	2,973,371
მიმდინარე ვალდებულებები				
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	2,338,399	-	-	2,338,399
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	14,183,331	5,039,152	-	19,222,483

ქვემოთ წარმოდგენილია კორექტივების ეფექტი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2018	კორექტი- რება	რეკლასიფი- კაცია	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები	6,306,323	-	-	6,306,323
სულ გრძელვადიანი აქტივები	6,306,323	-	-	6,306,323
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	-	5,026,440	2,094,680	7,121,120
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	2,287,769	-	(2,287,769)	-
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	58,748	12,712	193,089	264,549
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	923,759	-	-	923,759
საგადასახადო აქტივი	-	-	-	-
გაცემული სესხები	464,189	-	-	464,189
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,000,851	-	-	4,000,851
სულ მიმდინარე აქტივები	7,735,316	5,039,152	-	12,774,468
სულ აქტივები	14,041,639	5,039,152	-	19,080,791
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	-	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	9,671,527	4,825,518	-	14,497,045
სულ კაპიტალი	9,671,527	4,825,518	-	14,497,045
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
პირობითი ვალდებულებები	2,360,718	213,634	-	2,574,352
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	2,360,718	213,634	-	2,574,352

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***3. წინა პერიოდის კორექტივები/შეცდომები (გაგრძელება)**

	31 დეკემბერი 2018	კორექტი -რება	რეკლასიფი- კაცია	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
მიმდინარე ვალდებულებები				
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	2,009,394	-	-	2,009,394
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	14,041,639	5,039,152	-	19,080,791

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

უცხოური ვალუტა. ლარი არის კომპანიის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, ვინაიდან ლარი არის იმ ქვეყნის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, რომელშიც კომპანია ფუნქციონირებს. უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბერს და 2019 წლის 1 იანვარს უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
2020 წლის 31 დეკემბერი	3.2766	4.0233
2019 წლის 31 დეკემბერი	2.8677	3.2095
2019 წლის 1 იანვარი	2.6627	3.0701

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

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

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

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)****ძირითადი საშუალებები.**

- **აღიარება და შეფასება.** ძირითადი საშუალების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით. მოგება ან ზარალი რომელიც წარმოიშობა ძირითადი საშუალებების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტიდან (გაყიდვის ღირებულებას გამოკლებული საბალანსო ღირებულება) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.
- **შემდგომი დანახარჯები.** შემდგომი დანახარჯები შედის აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე აქტივად, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ. ჩანაცვლებული აქტივის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება.
- **დაუმთავრებელი მშენებლობა.** დაუმთავრებელი მშენებლობის დანახარჯები მოიცავს ძირითადი საშუალებების შექმნისა და მშენებლობის ხარჯებს. დაუმთავრებელი მშენებლობის ღირებულებაში შედის მათი შექმნისთვის და მშენებლობისთვის გამოყენებული მასალები და შრომის ანაზღაურება;
- **ცვეთა.** აქტივის ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო მომსახურების ვადები საჭიროების შემთხვევაში გადაიხედება და რეგულირდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ძირითადი საშუალებაზე ან მის ცალკეულ ერთეულზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ როდესაც ის არის იმ ადგილას ან ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანილი, რაც აუცილებელია მის გამოსაყენებლად. თუ ძირითადი საშუალება ერთხელ შევიდა ექსპლუატაციაში მას ცვეთა ერიცხება ბოლომდე, თუ არ მოხდა მისი აღიარების შეწყვეტა.

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

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

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

არამატერიალური აქტივები.

- **აღიარება და შეფასება.** არამატერიალური აქტივები მოიცავს სააღრიცხვო პროგრამებს. ცალკე შეძენილი არამატერიალური აქტივები აღრიცხულია თვითღირებულებით დაგროვილი ამორტიზაციისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.
- **ამორტიზაცია.** ამორტიზება უნდა დაიწყოს მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება, მაგ., როდესაც ის იმყოფება იმ ადგილზე და იმ მდგომარეობაში, როცა მისი გამოყენება შესაძლებელია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნით. შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივის ამორტიზებადი თანხა სისტემატურად უნდა გადანაწილდეს მის სასარგებლო მომსახურების ვადაზე.

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

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით, ხოლო შემდგომი შეფასებისთვის, ის ქონება, რომლის რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია მიზანშეუწონელი დანახარჯების, ან ძალისხმევის გარეშე, ფასდება რეალური ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, რეალური ღირებულების ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ყველა სხვა დანარჩენი საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულების მოდელის გამოყენებით.

საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებულ მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები. თვითღირებულებაში შედის:

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

იმ მომენტში, როდესაც მშენებარე ობიექტზე კომპანია შეასრულებს სახელშეკრულებო ვალდებულებას და უნდა აღიაროს ამონაგები ფართის რეალიზაციიდან, ჯამური მიმდინარე მშენებლობის ღირებულებიდან გამოიყოფა დასრულებული ნაწილის თვითღირებულება საცხოვრებელი და კომერციული ფართების შესაბამისად და განისაზღვრება გასაყიდი კვადრატული მეტრის ღირებულება. თვითღირებულების ხარჯში ჩამოიწერება გაყიდული კვადრატულობის შესაბამისად.

სხვა აქტივები. უკვე დასრულებულ პროექტებში საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება რომლის რეალიზაციაც არ არის მოსალოდნელი მოკლევადიან პერიოდში და მაქსიმალური მოგების მისაღებად დამოკიდებულია ორბის ბრენდის ქვეშ მოქმედი კომპანიების მშენებარე ან დასრულებული უძრავი ქონების გაყიდვის საერთო სტრატეგიის ჩამოყალიბებაზე, წარდგენილია როგორც სხვა აქტივები და სტანდარტზე გადასვლის თარიღით გამოყენებულია მათი რეალური ღირებულება, როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულება.

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

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

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

გადასახადები. 2016 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილება მოგების გადასახადით დაბეგვრის შესახებ, რომელიც ძალაში შევიდა ყველა კომპანიისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან. ახალი მოდელის მიხედვით გაუნაწილებელი მოგება არ იბეგრება, ხოლო განაწილებული იბეგრება 15%-იანი მოგების გადასახადის განაკვეთით, ნაცვლად წინა პერიოდებისა, როდესაც 15%-იანი მოგების გადასახადით იბეგრებოდა დაგროვილი მოგება განაწილების მიუხედავად. ცვლილების შედეგად, აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს დროებითი სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების აღიარება. შესაბამისად კომპანია აღარ აღიარებს მიმდინარე და გადავადებულ მოგების გადასახადს და საგადასახადო ხარჯი დაკავშირებული მოგების განაწილებასთან აღიარდება მიმდინარე პერიოდის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების თარიღის შესაბამისად.

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

განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები. კომპანიის განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელახლა შეფასდება ხელმძღვანელობის მიერ. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციას, რომლებიც ამოქმედდა 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, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარებულია დღგ-ით შემცირებული ღირებულებით.

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

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

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

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

კომპანია შემოსავალს კომუნალური მომსახურების გაწევიდან აღიარებს ყოველი თვის ბოლოს.

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

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

სახელმწიფო გრანტები. სახელმწიფო გრანტები, მათ შორის არაფულადი გრანტები რეალური ღირებულებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარდება მაშინ, როდესაც არსებობს საკმარისი რწმუნება, რომ კომპანია შეასრულებს გრანტთან დაკავშირებულ პირობებს ან/და გრანტი იქნება მიღებული. სახელმწიფო გრანტის აღიარება არ ხდება მანამ, სანამ კომპანიას არ ექნება საკმარისი რწმუნება იმისა, რომ დააკმაყოფილებს გრანტის პირობებს და მიიღებს თანხას.

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

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

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

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

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

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად.

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

- ძირითადად გამოიყენება სავაჭრო მიზნებისთვის;
- მოსალოდნელია მისი დაფარვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში;

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

- 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;
- (iii) ან მას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ანგარიშვალდებულ საწარმოზე; ან

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

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

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

რეზერვი უიმედო და საეჭვო მოთხოვნებზე. ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს კომპანია აფასებს არსებობს თუ არა იმის ნიშანი რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია. თუ არსებობს საკმარისი ნიშნები გაუფასურებისთვის, აქტივის ღირებულება მცირდება რეზერვის საშუალებით და ზარალის თანხა

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)**

აღიარდება, როგორც მიმდინარე პერიოდის ხარჯი. გაუფასურების ჯგუფური შეფასების მიზნით დებიტორული დავალიანება დაჯგუფებულია მსგავსი საკრედიტო რისკის მახასიათებლების საფუძველზე. ასეთი მახასიათებლები შეესაბამება სამომავლო ფულადი ნაკადების შეფასებას ასეთი აქტივების ჯგუფებისთვის, თითოეულ კატეგორიას განსაზღვრული აქვს ამ კატეგორიისთვის სპეციფიურ გაუფასურების რეზერვი. მნიშვნელოვანი მოთხოვნები/სესხები გაუფასურებაზე ფასდება ინდივიდუალურად. რეალური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს შეფასებისაგან და კომპანიის შეფასებები შეიძლება უარყოფითად ან დადებითად გადაიხედოს მომავალში, შედეგების ან მოლოდინების მიხედვით.

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

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

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

6. ამონაგები

ამონაგები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2020	2019
ამონაგები კომუნალური მომსახურებიდან	574,596	520,909
ამონაგები სასტუმროს მართვიდან	190,407	603,427
ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან	20,117	131,886
ამონაგები მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან	-	301,052
სხვა შემოსავალი	65,868	96,745
სულ	850,988	1,654,019

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

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

თვითღირებულება შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2020	2019
სასტუმროს ოპერირებასთან დაკავშირებული პირდაპირი დანახარჯები	(558,594)	(1,181,621)
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	-	(193,089)
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	(15,802)	(103,817)
სულ	(574,396)	(1,478,527)

8. სხვა შემოსავალი

სხვა შემოსავალი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2020	2019
საგადასახადო შეღავათიდან მიღებული სარგებელი	77,578	-
ვალდებულების პატიებიდან მიღებული სარგებელი	36,647	-
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება	4,702	-
სულ	118,927	-

2020 წელს ახალი კორონა ვირუსის გავრცელების შედეგად წარმოქმნილი ნეგატიური ეფექტის საპასუხოდ, საქართველოს მთავრობამ ბიზნესის ხელშეწყობის მიზნით მიიღო გადაწყვეტილება საშემოსავლო გადასახადის შეღავათის შესახებ, რომელიც საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში შეადგენდა 57,182 ლარს, აგრეთვე სტუმარ-მასპინძლობის სექტორისთვის გაუქმდა 2019-2020 წლის ქონების გადასახადის გადახდის ვალდებულება ქონების იმ ნაწილზე, რომელიც გამოიყენება სასტუმროდ ოპერირების მიზნებისთვის.

9. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2020	2019
ხელფასის ხარჯი	(207,375)	(278,588)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(137,182)	(171,239)
საგადასახადო ხარჯი	(8,380)	(12,326)
საკონსულტაციო ხარჯი	-	(31,737)
სხვა ხარჯები	(39,465)	(23,546)
სულ	(392,402)	(517,436)

10. რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი

რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2020	2019
რეკლამის და მარკეტინგული დანახარჯები	(42,236)	(39,485)
ხელფასის ხარჯი	(9,600)	(24,101)
ბანკის საკომისიო	(1,928)	(5,200)
სულ	(53,764)	(68,786)

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***11. აქტივების გაუფასურების ხარჯი**

აქტივების გაუფასურების ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2020	2019
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	(285,171)	(471,760)
გაცემული სესხების გაუფასურების ხარჯი	(229,640)	-
სულ	(514,811)	(471,760)

12. საკურსო მოგება

2020 წლის განმავლობაში კურსის ცვალებადობის ეფექტი კომპანიის შედეგებზე შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	გაცემული სესხები	მიღებული სესხები	სულ
დადებითი ეფექტი	1,183,356	495,930	271,481	1,240,848	30,702	3,222,317
უარყოფითი ეფექტი	(612,418)	(255,302)	(267,222)	(572,273)	(59,842)	(1,767,057)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	570,938	240,628	4,259	668,575	(29,140)	1,455,260

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

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

13. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	სასტუმროს ინვენტარი	კომპიუტერ ული ტექნიკა	სხვა აქტივები	სულ
1 იანვარი 2019	468,925	364,489	76,746	273,719	85,068	1,268,947
შემოსვლა	-	-	4,077	1,822	-	5,899
31 დეკემბერი 2019	468,925	364,489	80,823	275,541	85,068	1,274,846
შემოსვლა	-	-	4,305	10,666	-	14,971
გასვლა	-	-	-	(1,949)	-	(1,949)
31 დეკემბერი 2020	468,925	364,489	85,128	284,258	85,068	1,287,868
დაგროვილი ცვეთა						
1 იანვარი 2019	-	(196,570)	(36,288)	(167,461)	(74,570)	(474,889)
დარიცხული ცვეთა	(27,584)	(67,177)	(15,554)	(53,074)	(7,797)	(171,186)
31 დეკემბერი 2019	(27,584)	(263,747)	(51,842)	(220,535)	(82,367)	(646,075)
დარიცხული ცვეთა	(33,832)	(55,794)	(16,208)	(28,488)	(2,224)	(136,546)
გასვლა	-	-	-	20	-	20
31 დეკემბერი, 2020	(61,416)	(319,541)	(68,050)	(249,003)	(84,591)	(782,601)
ნარჩენი ღირებულება						
1 იანვარი 2019	468,925	167,919	40,458	106,258	10,498	794,058
31 დეკემბერი 2019	441,341	100,742	28,981	55,006	2,701	628,771
31 დეკემბერი 2020	407,509	44,948	17,078	35,255	477	505,267

კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივებიდან 2020 წლის ბოლო სრულად ამორტიზირებული იყო 322,978 ლარის აქტივები (2019: 63,850 ლარი).

14. საინვესტიციო ქონება

კომპანიამ 2020 წელს შეიძინა მიწა, რომელსაც ფლობს საიჯარო შემოსავლების მიღების მიზნით. მიწის რეალური ღირებულება შეფასებულია საბაზრო მიდგომის და შემოსავლების მიდგომის გამოყენებით დამოუკიდებელი და კვალიფიციური შემფასებლის მიერ. რეალური ღირებულების შეფასება ეფუძნება უმაღლეს და საუკეთესოს გამოყენებას, რომელიც არ განსხვავდება მათი ფაქტიური გამოყენებისგან.

მიწა თვითღირებულების მოდელით რომ შეფასებულიყო, საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილი იქნებოდა შემდეგნაირად:

თვითღირებულება	2,635,000
დაგროვილი ცვეთა	-
საბალანსო ღირებულება	2,635,000

მოგება-ზარალის ანგარიშგებაზე ასაღიარებელი თანხები:

რეალური ღირებულებით შეფასებული	5,148,718
თვითღირებულება	(2,635,000)
ცვლილებები რეალური ღირებულების შედეგად	2,513,718

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

15. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	3,201,147	3,201,147	3,201,147

კომპანიამ 2015 წლის 25 დეკემბერს დააფუძნა შპს რეალ ისთეით ბათუმი. 2016 წლის 1 თებერვალს კომპანიამ გაყიდა შვილობილი კომპანიის 66.66% წილი და შესაბამისად ფლობს 33.33%-იან წილს. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში მოიცავს 1,341,287 ლარს შპს რეალ ისთეით ბათუმში განხორციელებულ არაფულადი ინვესტიციის საბალანსო ღირებულების შესაბამისად, მეკავშირე საწარმოში ინვესტიციის ღირებულება შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი ფორმით:

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

კომპანიას არ მიუღია დივიდენდი ან სხვა სახის განაწილება მეკავშირე საწარმოდან.

16. გაცემული სესხები

გაცემული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	1,844,683	1,638,188	1,541,683
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	-	334,575	334,575
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	1,097,661	585,974	562,086
სულ გაცემული სესხის ძირი თანხა	2,942,344	2,558,737	2,438,344
დარიცხული პროცენტი:			
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	1,744,781	1,390,391	1,147,294
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	146,407	356,574	356,574
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	742,252	316,322	235,376
სულ გაცემულ სესხზე დარიცხული პროცენტი	2,633,440	2,063,287	1,739,244
გაცემული სესხები	5,575,784	4,622,024	4,177,588
უიმედო და საეჭვო ვალეებზე შექმნილი ანარიცხი :			
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	(382,675)	(382,676)	(382,676)
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	(146,407)	(691,149)	(691,149)
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	(1,107,655)	(333,273)	(333,273)
სულ გაუფასურების ანარიცხი	(1,636,737)	(1,407,098)	(1,407,098)
გაცემული სესხები, ნეტო	3,939,047	3,214,926	2,770,490

გაცემული სესხების ხელშეკრულების პირობები წლების მიხედვით წამოდგენილია ქვემოთ:

გაცემული სესხები:	ვალუტა	დაფარვის ვადა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
	დოლარი	5 წელი	-	2,426,816	2,102,895
დაკავშირებულ მხარეზე	დოლარი	ვადადამდგარი	2,971,963	-	-
	ლარი	6 წელი	-	219,088	203,407
	ლარი	ვადადამდგარი	617,501	382,675	382,675
იურიდიულ პირებზე	დოლარი	ვადადამდგარი	146,407	691,149	691,149
ფიზიკურ პირებზე	დოლარი	ვადადამდგარი	1,839,913	902,296	797,462
			5,575,784	4,622,024	4,177,588

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

16. გაცემული სესხები (გაგრძელება)

გაცემული სესხების რეკონსილაცია წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

1 იანვარი 2019	2,770,490
საპროცენტო შემოსავალი	258,743
გაუფასურების ანარიცხი	-
საკურსო სხვაობის ეფექტი	185,693
31 დეკემბერი 2019	3,214,926
საპროცენტო შემოსავალი	285,186
გაუფასურების ანარიცხი	(229,640)
საკურსო სხვაობის ეფექტი	668,575
31 დეკემბერი 2020	3,939,047

17. სხვა აქტივები

სხვა აქტივებში წარდგენილია დასრულებულ პროექტებზე საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება რომლის გაყიდვა დამოკიდებულია ორბის ბრენდის ქვეშ არსებულ კომპანიებში საერთო სტრატეგიის შემუშავებაზე. ინფორმაცია აღნიშნული აქტივების თვითღირებულებაზე არ არის ხელმისაწვდომი და კომპანიამ ისარგებლა გამონაკლისით და სტანდარტზე გადასვლის თარიღით სხვა აქტივებისთვის გამოყენებულია რეალური ღირებულება, როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულება.

18. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
სასტუმროს მართვის მარაგები	49,351	63,956	71,460
საცხოვრებელი ფართები	-	-	193,089
სულ	49,351	63,956	264,549

19. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან	2,348,956	2,447,055	2,410,312
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	1,332,530	831,995	503,656
მოთხოვნები საქონლის რეალიზაციიდან	-	180,834	25,209
მოთხოვნები სასტუმროს მართვიდან	149,657	86,264	63,982
სხვა მოთხოვნა	45,059	38,155	38,321
ავანსები	163,450	127,343	234,472
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,039,652	3,711,646	3,275,952
უიმედო და საეჭვო მოთხოვნებზე შექმნილი რეზერვი			
მოთხოვნები ბინის ნასყიდობიდან	(2,017,478)	(2,048,964)	(1,927,001)
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	(902,204)	(602,363)	(360,811)
მოთხოვნები სასტუმროს მართვიდან	(8,797)	(9,115)	(3,974)
სხვა მოთხოვნა	(44,470)	(36,168)	(35,653)

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

19. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
ავანსები	(136,175)	(127,343)	(24,754)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(3,109,124)	(2,823,953)	(2,352,193)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	930,528	887,693	923,759

კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	მიმდინარე	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მოთხოვნები	609,888	371,210	211,133	140,299	1,332,530
კომუნალური მომსახურებიდან					
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(316,714)	(257,267)	(187,924)	(140,299)	(902,204)

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

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

კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

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

მოძრაობა უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვში:

1 იანვარი 2019	(2,352,193)
წლის დარიცხვა	(471,760)
31 დეკემბერი 2019	(2,823,953)
წლის დარიცხვა	(299,841)
რეზერვის გამოყენება	14,670
31 დეკემბერი 2020	(3,109,124)

ინდივიდუალურად და ჯგუფურად გაუფასურებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2020			2019		
გაუფასურებაზე შეფასებული	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ
მთლიანი ღირებულება	2,707,122	1,332,530	4,039,652	2,879,651	831,995	3,711,646
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(2,206,920)	(902,204)	(3,109,124)	(2,221,590)	(602,363)	(2,823,953)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	500,202	430,326	930,528	658,061	229,632	887,693

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

19. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

გაუფასურებაზე შეფასებული	ინდივიდუალურად	2018	
		ჯგუფურად	სულ
მთლიანი ღირებულება	2,772,296	503,656	3,275,952
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(1,991,382)	(360,811)	(2,352,193)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	780,914	142,845	923,759

20. 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.

21. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	2,629	-	-
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	5,162	7,118	2,546
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	1,044	103,154	330,171
ბლოკირებული თანხები	4,490,401	3,930,026	3,668,134
სულ	4,499,236	4,040,298	4,000,851

კომპანიას არ გააჩნია დეპოზიტები კომერციულ ბანკებში.

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***21. ფული და ფულის ექვივალენტები (გაგრძელება)**

მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები უზრუნველყოფილი იქნება ბლოკირებულ ანგარიშზე განთავსებული თანხებით. სესხის თანხა სრულად განიბლოკება მას შემდეგ რაც შემენილი უძრავი ქონება დაიტვირთება პირველადი იპოთეკით ბანკის სასარგებლოდ და სრულად მოხდება მსესხებლის მიერ თანხის გადახდა. 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 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 1,370,445 დოლარს. (ნაშთი უცვლელია 2019 წლის 1 იანვრიდან).

22. კაპიტალი

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

2020 წლის 28 ოქტომბრამდე კომპანიის 100%-იან წილს ფლობდა ზვიად ზოიძე, ხოლო შემდგომ პერიოდში შეიცვალა მფლობელი და 100%-იანი წილის მფლობელი გახდა ზაზა ზოიძე.

2020 და 2019 წელს არ მომხდარა დივიდენდების გამოცხადება და გაცემა.

23. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და შესადარის პერიოდებში წარდგენილი ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის, უკავშირდება პროექტის მშენებლობისთვის აღებული ვალდებულების ფარგლებში მომავალში ხარჯის გაწევის საჭიროებას.

24. მიღებული ავანსები

მიღებული ავანსები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
მიღებული ავანსები ბინების შესაძენად	455,682	612,770	461,384
მესაკუთრეებისგან მიღებული ავანსები	46,708	86,612	99,237
კომუნალური მომსახურებისთვის			
სულ	502,390	699,382	560,621

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

2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ხელშეკრულების პირობები სრულად იყო შესრულებული. დარჩენილი თანხა 455,682 ლარი, წარმოადგენს გასულ პერიოდში მიღებულ ავანსებს, რომლის დაიდენტიფიცირებაც ვერ მოხერხდა საანგარიშგებო პერიოდისთვის.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

25. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
დაკავშირებული იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხი	210,000	210,000	-
დაკავშირებული იურიდიული პირებისგან მიღებულ სესხზე დარიცხული პროცენტი	248,201	220,169	193,710
სულ	458,201	430,169	193,710

სესხები ლარში მიღებულია 9%-იანი საპროცენტო განაკვეთით. დაფარვის ვადა ხელშეკრულების მიხედვით იყო 2020 წლის აპრილი. სესხი მიღებულია დაკავშირებული მხარისგან და კომპანია გეგმავს ვალის დაფარვას მოთხოვნისთანავე.

სესხზე მოძრაობა შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

1 იანვარი 2019	193,710
სესხის აღება	210,000
საპროცენტო ხარჯი	12,629
საკურსო სხვაობის ეფექტი	13,830
31 დეკემბერი 2019	430,169
სესხის აღება	-
საპროცენტო ხარჯი	18,951
პროცენტის გადახდა	(20,059)
საკურსო სხვაობის ეფექტი	29,140
31 დეკემბერი 2020	458,201

26. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
მიწის შეძენიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	2,638,820	-	-
ვალდებულებები სამშენებლო მომსახურებიდან	680,729	680,729	680,729
ვალდებულებები ბინების შეძენიდან	359,360	359,360	359,360
ვალდებულებები შესყიდულ საქონელსა და მომსახურებაზე	246,400	137,240	123,484
საიჯარო ვალდებულებები	29,936	22,516	11,533
სხვა ვალდებულებები	4,997	9,003	5,763
	3,960,242	1,208,848	1,180,869

27. პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო დავები. დროდადრო, ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შეიძლება კომპანიის წინააღმდეგ პრეტენზიები იქნას წამოყენებული. საკუთარი შეფასების საფუძველზე, აგრეთვე შიდა და გარე პროფესიული კონსულტაციების საფუძველზე, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არანაირი არსებითი დანაკარგი არ იქნება

გამოწვეული რაიმე სასამართლო დავის შედეგად. აქედან გამომდინარე, ფინანსურ ანგარიშგებაში არ გაკეთებულა არანაირი რეზერვი შესაძლო ჯარიმებთან დაკავშირებით.

გადასახადები. საქართველოს სამეწარმეო და საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებობს ისეთი მუხლები, რომელთა ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. ასევე არსებობს საგადასახადო ორგანოების მიერ სუბიექტური გადაწყვეტილებების მიღების პრაქტიკა. აქედან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

27. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

კონკრეტული ქმედება, რომელიც ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ ბიზნეს საქმიანობის თავისებურად განსჯას, არ იქნება მოწონებული საგადასახადო ორგანოების მიერ, კომპანიას შეიძლება დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მათ გადაიხადეს საგადასახადო კანონით მოთხოვნილი გადასახადები და დამატებითი რეზერვების შექმნა არ არის საჭირო. საგადასახადო ორგანოებს კომპანიის შემოწმება შეუძლიათ ბოლო სამი წლის განმავლობაში.

28. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები**ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან**

	დაკავშირების სახე	2020	2019
შემოსავალი	საერთო დამფუძნებელი	47,509	142,945
ადმინისტრაციულის ხარჯი	საერთო დამფუძნებელი	53,407	49,684
საპროცენტო ხარჯი	საერთო დამფუძნებელი	18,952	12,629
საპროცენტო შემოსავალი	საერთო დამფუძნებელი	285,186	258,743

ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან:

	დაკავშირების სახე	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
სავაჭრო მოთხოვნები	საერთო დამფუძნებელი	828,830	911,148	838,529
სავაჭრო ვალდებულებები	საერთო დამფუძნებელი	3,626,721	1,244,490	1,123,413
მიღებული სესხი	საერთო დამფუძნებელი	458,201	430,169	193,710
გაცემული სესხი	საერთო დამფუძნებელი	3,589,464	3,589,464	3,028,579
			2020	2019
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები			93,000	105

29. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება

ფინანსური ანგარიშგება გამოსაცემად დამტკიცდა 2021 წლის 15 დეკემბერს, მენეჯმენტის მიერ. საწარმოს მესაკუთრეებს ან სხვებს არ აქვთ უფლებამოსილება, ფინანსურ ანგარიშგებაში შეიტანონ დამატებები და ცვლილებები მისი გამოცემის შემდეგ.

30. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა მნიშვნელოვანი მოვლენები.

**შპს „ORBI RESIDENCE”
მმართველობის ანგარიშგება**

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

შპს „ORBI RESIDENCE“

მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

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

კომპანიის საქმიანობის სახე და ძირითადი სამოქმედო ბაზრები:

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს, სასტუმრო ტიპის აპარტმენტების მშენებლობა და შემდგომ მათი რეალიზაცია. ამასთან რეალიზაციის შემდეგ ხდება აპარტმენტების დიდი ნაწილის უკან წამოღება მართვის უფლებით, კომპლექსის სასტუმროდ ფუნქციონირებისთვის. კომპანია ფლობს დასრულებულ კომპლექსს და შესაბამისად მიმდინარე საქმიანობის ნაწილს წარმოადგენს სასტუმროს მართვა და ოპერირება.

კომპანიის შემოსავლები ძირითადი მიმართულებების მიხედვით არის შემდეგი:

	2020	2019
ამონაგები კომუნალური მომსახურებიდან	574,596	520,909
ამონაგები სასტუმროს მართვიდან	190,407	603,427
ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან	20,117	131,886
ამონაგები მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან	-	301,052
სხვა შემოსავალი	65,868	96,745
სულ	850,988	1,654,019

არსებული პროდუქტები და მომსახურება, ბიზნეს პროცესები და სადისტრიბუციო მეთოდები.

კომპანიის საკუთრებაში არის მხოლოდ ერთი სასტუმრო კომპლექსი ბათუმში. კომპანიის სასტუმროს მართვის ბიზნეს მოდელია, მფლობელებისგან მართვის უფლებით ბინების მიღება, კომპანია მართვაში არსებული ბინების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავლის მნიშვნელოვან ნაწილს აძლევს მესაკუთრეს, ხოლო სხვა სერვისების გაწევიდან მიღებულ შემოსავალს აკონტროლებს და მთლიანად რჩება კომპანიას.

კომპანიის სტრუქტურა.

კომპანიის გენერალური დირექტორი 2020 წლის 1 იანვრიდან ანგარიშგების მომზადებამდე პერიოდში იყო ირაკლი კვერდელიძე. კომპანიის ოპერირებაზე პასუხისმგებელია საბჭო, რომელიც შედგება ფინანსური დირექტორისაგან, მშენებლობის სამსახურის დირექტორისაგან, მთავარი ბუღალტერისაგან, სასტუმრო ბიზნესის მმართველი დირექტორისაგან, იურიდიული და ადმინისტრაციულ საქმეთა დირექტორისაგან.

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

შპს „ORBI RESIDENCE“ თავის მხრივ ფლობს წილს შემდეგ კომპანიაში წილს:

კომპანია	საქმიანობის სახე	2020	2019
შპს რეალ ესთეით ბათუმი	არა აქტიური	33%	33%

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ფინანსური მაჩვენებლები

2020 წლის საოპერაციო შემოსავალმა შეადგინა 850,988 ლარი, რაც 49%-ით ნაკლებია 2019 წლის ანალოგიურ მონაცემზე. არსებული შემცირება, ერთის მხრივ უკავშირდება კორონავირუსის გამო ვიზიტორების მნიშვნელოვან შემცირებას რამაც დრამატულად შეამცირა შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან, ასევე 2020 წელს აღარ ყოფილა შემოსავალი ბინების რეალიზაციიდან.

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

ძირითადი კოეფიციენტები:	2020	2019
სულ შემოსავალი	850,988	1,654,019
სულ აქტივები	25,474,677	19,222,483
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	50	68
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	3.4	6.6
გროს მოგების მარჟა	33%	11%

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: შპს „ORBI RESIDENCE“ პერსონალის რაოდენობა წლის განმავლობაში მერყეობდა 50 დან 60-მდე. კომპანიას აქვს თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება.

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

ძირითადი მომწოდებლები და კლიენტები

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

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

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

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

3. სუბიექტის განვითარების გეგმები

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

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

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

4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

2020 წელს კომპანია არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ**

2020 წელს არ მომხდარა კომპანიის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა.

6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები.**წლიდან წლამდე დამდგარი მნიშვნელოვანი ცვლილებები:**

ფინანსური ანგარიშგების არე	2020	2019	გადახრის ახსნა
შემოსავალი რეალიზაციიდან	850,988	1,654,019	შენიშვნა 1
სხვა შემოსავალი	118,927	-	შენიშვნა 2
მოგება რეალური ღირებულების შეფასების შედეგად	2,513,718	-	შენიშვნა 3
საინვესტიციო ქონება	5,148,718	-	შენიშვნა 3

შენიშვნა #1:

არსებული შემცირება, ერთის მხრივ უკავშირდება კორონავირუსის გამო ვიზიტორების მნიშვნელოვან შემცირებას რამაც დრამატულად შეამცირა შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან, ასევე 2020 წელს აღარ ყოფილა შემოსავალი ბინების რეალიზაციიდან.

შენიშვნა #2:

სხვა შემოსავლების ზრდა დაკავშირებულია სახელმწიფოს მიერ დაშვებული საგადასახადო შეღავათების შედეგად მიღებულ სარგებელთან.

შენიშვნა #3:

კომპანიამ 2020 წელს შეიძინა მიწის ნაკვეთი, შემდგომში გაქირავების მიზნით, რომელიც კალსიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებად და შეფასებულია რეალური ღირებულებით, სხვაობის თანხა ასახულია მოგებაზარალის ანგარიშგებაში

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

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

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ქვეყნის ძირითადი მაკროეკონომიკური პარამეტრები:

	2020	2019
მოსახლეობის რიცხოვნობა 31 დეკემბრისთვის	3,729	3,717
მშპ მიმდინარე ფასებში, მილიარდი აშშ დოლარი	15.9	17.7
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), აშშ დოლარი	4,275	4,764
მშპ-ის რეალური ზრდა, %	(6.2%)	5.1%
საშუალო წლიური ინფლაცია	5.2%	4.9%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	616.9	1,310
უმუშევრობის დონე	18.5%	11.6%

საკრედიტო რისკი და მისი მართვის მექანიზმები

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

მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

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

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

საბაზრო რისკი

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

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

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

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

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე. კომპანიას მიღებული სესხი მხოლოდ დაკავშირებული მხარისგან და შესაბამისად არ დგას საპროცენტო განაკვეთის რისკის წინაშე.

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 15 დეკემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

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

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

საბაზრო რისკი

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

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

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

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

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

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 15 დეკემბერს:

ი. კვეხლიძე

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

