

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული ფინანსური და
მმართველობის ანგარიშგება
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2020 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. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში	7
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	10
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	23
6. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული	24
7. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	25
8. თვითღირებულება	25
9. სხვა შემოსავალი	25
10. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	26
11. კომერციული ხარჯი	26
12. გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი	27
13. ფინანსური შემოსავალი/ხარჯი	27
14. კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული ზარალი	27
15. ძირითადი საშუალებები	28
16. აქტივის გამოყენების უფლება	29
17. არამატერიალური აქტივები	29
18. გაცემული სესხები	30
19. სხვა აქტივები	31
20. საკონტრაქტო აქტივი	32
21. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	32
22. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	32
23. გაცემული ავანსები	34
24. საგადასახადო აქტივი	34
25. ფული და ფულის ექვივალენტები	34
26. კაპიტალი	35
27. საიჯარო ვალდებულებები	36
28. მიღებული სესხები	36
29. ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის	37
30. სახელშეკრულებო ვალდებულებები	37
31. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	37
32. პირობითი ვალდებულებები	38
33. ფინანსური რისკების მართვა	38
34. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	42
35. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება	43
36. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	43

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

1.	ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ	45
2.	ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	46
3.	ჯგუფის განვითარების გეგმები	46
4.	კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა	47
5.	ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	47
6.	წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები	47
7.	ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები	47

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ორბი 2005“ 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 ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე კონსოლიდირებულ 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:

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

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

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

სასაქონლო მატერიალური მარაგების ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს 1,469 ათასი და 21,268 ათასი ლარის გასაყიდად გამიზნულ უძრავ ქონებას, რომელიც სრულად რეალიზებულია 2019-2020 წლებში. 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. 2019-2020 წლებში კონსოლიდირებულ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში წარდგენილი რეალიზებული ბიზნესის თვითღირებულება შეადგენს 19,799 და 1,601 ათას ლარს შესაბამისად.

როგორც ეს აღნიშნულია ფინანსური ანგარიშგების 29-ე შენიშვნაში, ჯგუფს აქვს გარკვეული პირობითი ვალდებულებები. ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარდგენილი პირობითი ვალდებულებებზე საკმარისი და აუცილებელი ინფორმაცია ბასს 37-ის „ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივების“ მოთხოვნების შესაბამისად.

ჯგუფს არ ჩაუტარებია სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ინვენტარიზაცია 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. 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.

ჯგუფმა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჩაატარა ინვენტარიზაცია ძირითად საშუალებებებში აღრიცხულ შემდეგ ჯგუფებზე: შენობა-ნაგებობები, დაუმთავრებელი მშენებლობა, სატრანსპორტო საშუალებები, მსხვილი სამშენებლო ტექნიკა და ქსელური მოწყობილობები. ხოლო აქტივთა სხვა ჯგუფებზე, რომლის საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 7,168 ლარს, დიდი ხნის განავლობაში არ არის ჩატარებული ინვენტარიზაცია და დანომვრა, შესაბამისად ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით ამ ძირითადი საშუალებების არსებობაში, რადგან არსებული შიდა კონტროლის სისტემა ვერ უზრუნველყოფს კონკრეტული აქტივის მიკვლევადობას. შესაბამისად, ვერ განვსაზღვრეთ

აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და შესადარის პერიოდებში.

სააღრიცხვო ჩანაწერების სპეციფიკიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ შევძელით მიგველო რწმუნება 4,182 ათასი ლარის მიღებული ავანსების არსებობასა და სისწორეზე 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, შესაბამისად ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირების შეტანა მიღებულ ავანსებთან მიმართებაში კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ჯგუფს სხვა აქტივებში აღრიცხული აქვს საკუთარი წარმოების შედეგად შექმნილი ბინები, რომელთა თვითღირებულების შესახებ ინფორმაცია სააღრიცხვო ჩანაწერების არასრულფასოვნების გამო მენეჯმენტისთვის არ იყო ხელმისაწვდომი. მენეჯმენტმა მსგავსი ტიპის აქტივებისთვის გამოიყენა გამოწვევის, 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 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.

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

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია (წარმოდგენილი 45-49 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 გავეცნოთ, კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ, არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

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

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

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

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებულ 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 ჯგუფის 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 დასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით უზუსტობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ექვის ქვეშ დააყენოს ჯგუფის საქმიანობის უწყვეტობის უნარი. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით განუსაზღვრელობას, მოგვეთხოვება, რომ აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებულ 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 ჯგუფის როგორც უწყვეტი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა;

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

სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეტვალყურეობაზე 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 ფინანსები“-ს სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

20 დეკემბერი 2021

თბილისი, საქართველო.

- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ 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 ფინანსები“-ს სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)



ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

20 დეკემბერი 2021

თბილისი, საქართველო.

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული	7	6,045	49,752
კონტრაქტებიდან			
თვითღირებულება	8	(4,252)	(23,571)
საერთო მოგება		1,793	26,181
სხვა შემოსავალი	9	3,001	455
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	10	(6,346)	(4,684)
კომერციული ხარჯი	11	(570)	(755)
გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი	12	(2,076)	(1,408)
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებისთვის	29	(1,852)	(1,367)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		(6,050)	18,422
ფინანსური შემოსავალი	13	2,658	2,384
ფინანსური ხარჯი	13	(7,237)	(5,330)
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული ზარალი	14	(5,196)	(1,670)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(15,825)	13,806
მოგების გადასახადი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		(15,825)	13,806
სხვა სრული შემოსავალი:			
ოპერაციები, რომელიც მომავალში გაუნაწილებელ მოგებაზე რეკლასიფიცირდება:			
შენიშვნების გადაფასება		199	-
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(15,626)	13,806
წლის შედეგი მისაკუთვნებელი:			
სათაო საწარმოს მესაკუთრეებზე		(11,026)	9,488
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე		(4,600)	4,318
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(15,626)	13,806

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 20 დეკემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	7	6,045	49,752
თვითღირებულება	8	(4,252)	(23,571)
საერთო მოგება		1,793	26,181
სხვა შემოსავალი	9	3,001	455
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	10	(6,346)	(4,684)
კომერციული ხარჯი	11	(570)	(755)
გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი	12	(2,076)	(1,408)
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებისთვის	29	(1,852)	(1,367)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		(6,050)	18,422
ფინანსური შემოსავალი	13	2,658	2,384
ფინანსური ხარჯი	13	(7,237)	(5,330)
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული ზარალი	14	(5,196)	(1,670)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(15,825)	13,806
მოგების გადასახადი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		(15,825)	13,806
სხვა სრული შემოსავალი:			
ოპერაციები, რომელიც მომავალში გაუნაწილებელ მოგებაზე რეკლასიფიცირდება:			
შენიშვნის გადაფასება		199	-
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(15,626)	13,806
წლის შედეგი მისაკუთვნებელი:			
სათაო საწარმოს მესაკუთრეებზე		(11,026)	9,488
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე		(4,600)	4,318
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(15,626)	13,806

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 20 დეკემბერს:

ი. კვეხლიძე

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშ- ვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	15	28,563	27,963	24,851
აქტივის გამოყენების უფლება	16	327	-	-
არამატერიალური აქტივები	17	280	42	55
გრძელვადიანი სესხები	18	1,085	532	8
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსი	23	5,461	4,058	297
სულ გრძელვადიანი აქტივები		35,716	32,595	25,211
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	19	43,257	43,257	43,257
საკონტრაქტო აქტივები	20	8,121	7,107	6,624
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	21	20,023	20,125	34,027
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	22	6,893	4,512	4,155
საგადასახადო აქტივი	24	3,167	2,454	2,382
გაცემული ავანსები	23	483	2,400	2,665
გაცემული სესხები	18	37,140	30,432	26,305
ფული და ფულის ექვივალენტები	25	2,411	2,848	5,487
სულ მიმდინარე აქტივები		121,495	113,135	124,902
სულ აქტივები		157,211	145,730	150,113
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	26	76	76	76
გადაფასების რეზერვი		993	884	974
გაუნაწილებელი მოგება	26	17,644	29,008	21,397
სულ მფლობელის კაპიტალი		18,713	29,968	22,447
არამაკონტროლებელი წილი	26	9,247	13,847	9,529
სულ კაპიტალი		27,960	43,815	31,976
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
საიჯარო ვალდებულებები	27	341	-	-
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	28	22,065	30,154	26,888
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებისთვის	29	11,700	13,574	16,231
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		34,106	43,728	43,119
მიმდინარე ვალდებულებები				
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	30	6,135	5,207	48,664
მიღებული სესხები	28	81,206	46,818	16,099
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	31	7,804	6,162	10,255
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		95,145	58,187	75,018
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		157,211	145,730	150,113

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილე-ბელი მოგება	სულ კაპიტალი	არამაკონტ- როლებელი წილი	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2019	76	974	21,397	22,447	9,529	31,976
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-	-	-
მიმდინარე წლის მოგება	-	-	9,488	9,488	4,318	13,806
წლის სრული შემოსავალი (გადაანგარიშებული)	-	-	9,488	9,488	4,318	13,806
ცვეთის რეკლასიფიკაცია	-	(90)	90	-	-	-
გაუნაწილებელ მოგებაზე	-	-	(1,967)	(1,967)	-	(1,967)
გადახდილი დივიდენდი	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2019	76	884	29,008	29,968	13,847	43,815
სხვა სრული შემოსავალი	-	199	-	199	-	199
მიმდინარე წლის მოგება	-	-	(11,225)	(11,225)	(4,600)	(15,825)
წლის სრული შემოსავალი (გადაანგარიშებული)	-	199	(11,225)	(11,026)	(4,600)	(15,626)
ცვეთის რეკლასიფიკაცია	-	(90)	90	-	-	-
გაუნაწილებელ მოგებაზე	-	-	(229)	(229)	-	(229)
გამოცხადებული დივიდენდი	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2020	76	993	17,644	18,713	9,247	27,960

5-43 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
კლიენტისგან მიღებული ფულადი სახსრები	6,098	6,338
მომწოდებლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(9,993)	(25,400)
თანამშრომლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(3,246)	(4,234)
გადახდილი გადასახადები	452	(758)
გადახდილი პროცენტები	(2,464)	(3,027)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	(9,153)	(27,081)
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალების გაყიდვა	-	-
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	(938)	(1,264)
მიღებული პროცენტები	-	-
საინვესტიციო აქტივობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(938)	(1,264)
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება	-	-
გაცემული სესხი	(574)	(524)
სესხიდან მიღებული ფულადი სახსრები	12,595	33,591
სესხის დაფარვა	(2,615)	(7,667)
გადახდილი დივიდენდები	-	-
ნეტო წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსურ საქმიანობიდან	9,406	25,400
ნეტო ზრდა/(შემცირება) ფულის ან ფულადი ექვივალენტების	(685)	(2,945)
კორექტირება	-	143
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	2,848	5,487
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	248	163
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	2,411	2,848

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია

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

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

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

კომპანიის მეწილეები და ინვესტიციები: კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია ზვიად ზოიძე.

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

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	2020	2019
შპს უძრავი ქონების კომპანია ბათუმი	არა აქტიური	67%	67%
შპს რეალ ესთეტი ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	67%	67%
შპს გინზა	სარესტორნო ბიზნესი	50%	50%
შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	100%	100%
შპს ორბი ბიზნესცენტრი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	84%	84%
შპს სითი პარკი ბათუმი	არა აქტიური	70%	70%
შპრ ორბი ჯგუფი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	70%	70%

2. მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა ძირითადი საშუალებებისა სადაც შემდგომი აღრიცხვისთვის გამოყენებულია 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. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასს-ების) შესაბამისად. ფინანსური ანგარიშგება ასევე შესაბამისობაშია საქართველოს კანონთან „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

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-5 შენიშვნაში.

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, ჯგუფი ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით. ჯგუფის საქმიანობაზე მნიშვნელოვანი ზეგავლენა მოახდინა კორონა ვირუსის Covid 19-ის გამო დაწესებულმა შეზღუდვებმა. 2020 წლის აპრილი-მაისის პერიოდში შეჩერებული იყო ყველაწარმო სამშენებლო სამუშაოები და საოპერაციო საქმიანობა. ასევე შეჩერებული იყო სტუმრების მიღება და მომსახურება. შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნის პარალელურად განახლდა საოპერაციო საქმიანობა და მშენებლობის პროცესი თუმცა მთელი დარჩენილი პერიოდის განმავლობაში მნიშვნელოვნად იყო შემცირებული შემოსავლები სასტუმრო მომსახურებიდან, თუმცა მოხერხდა სახელშეკრულებო ვალდებულებების სრულად შესრულება ბინების შეთანხმებულ პირობებში გადაცემასთან დაკავშირებით. საანგარიშგებო წელს ზარალი ძირითადად დაკავშირებულია ფინანსურ ხარჯთან,

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

საკურსო სხვაობებთან და გაუფასურებასთან. ჯგუფს შესწევს უნარი გაისტუმროს ვალდებულებები ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში. შესაბამისად, ჯგუფის მენეჯმენტს და მეწილეებს აქვთ ჯგუფის განვითარების გრძელვადიანი გეგმა რამაც უნდა უზრუნველყოს ხარჯების ოპტიმიზირება და სასტუმროს მართვის ეფექტური მოდელის დანერგვა პოზიტიური ფულადი ნაკადებით. მენეჯმენტმა მიმოიხილა ეკონომიკაზე გლობალური პანდემიის ნეგატიური გავლენის ეფექტი, განაახლა საპროგნოზო მონაცემები და საქმიანობის უწყვეტობაზე მსჯელობისას გაითვალისწინა მისი ეფექტი მოკლე და საშუალო ვადიან პერსპექტივაში.

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 სახელშეკრულებო გარიგებებიდან წარმომდგარი უფლებები; და
- ნებისმიერი დამატებითი ფაქტი ან გარემოება, რომელიც მიანიშნებს იმაზე, რომ ჯგუფს ამჟამად აქვს, ან არ აქვს უნარი, მართოს შესაბამისი საქმიანობა ისეთ დროს, როდესაც გადაწყვეტილებების მიღება საჭიროა, მათ შორის ხმის მიცემის გამოცდილება წინა პარტნიორების კრებებზე;

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

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

საქართველოს ბიზნეს გარემო

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

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

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას 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 ტრანსპორტის შეზღუდვა, გარკვეულ ქვეყნებს შორის საჰაერო მიმოსვლის შეზღუდვა, საჯარო დაწესებულებების ფუნქციონირების შეზღუდვა, საჯარო სივრცეების უმეტესობის დახურვა.

საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, დროებით შეჩერდა სამშენებლო სამუშაოები. მიუხედავად საქართველოს მთავრობის მიერ შიდა ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობისა, მკვეთრად არის შემცირებული სასტუმროს ჯავშნები, რაც უარყოფითად აისახება სასტუმროს მართვიდან მიღებულ შემოსავლებზე.

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

3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში

წინა პერიოდის შეცდომები არის საწარმოს კონსოლიდირებულ 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 კორექტირებები:

კორექტირება #1: არამატერიალური აქტივები - არამატერიალური აქტივების ისტორიული ღირებულების კორექტირება და ამორტიზაციის გადაანგარიშება.

კორექტირება #2: სხვა აქტივები - 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.

კორექტირება #3: საკონტრაქტო აქტივი - ჯგუფმა შემოსავლების აღიარების პოლიტიკიდან გამომდინარე, იმ ბინებზე, რომლებზეც გაფორმებული იყო წინარე ხელშეკრულება და შესრულებული იყო სახელშეკრულებო ვალდებულება აღიარა ამონაგები, გადახდილ თანხაზე ზედმეტობით აღიარდა საკონტრაქტო აქტივი, ასევე შესაბამისად შეიცვალა რელიზებული ბინების თვითღირებულების ხარჯი.

კორექტირება #4: სასაქონლო მატერიალური მარაგები - იხილეთ კორექტირება #2 და კორექტირება #3

კორექტირება #5: მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება - იხილეთ კორექტირება #2 და კორექტირება #3

კორექტირება #6: საგადასახადო აქტივი - ჯგუფმა მიმდინარე წელს დააიდენტიფიცირა გასული პერიოდების ოპერაციებთან დაკავშირებული არასრულად აღრიცხული გადასახადები და სხვაობის თანხით შეამცირა საგადასახადო აქტივი.

კორექტირება #7: მიღებული ავანსები - იხილეთ კორექტირება #3.

სააღრიცხვო პოლიტიკაში შესული ცვლილებები - ჯგუფმა შეცვალა სააღრიცხვო პოლიტიკა და 2019 წლის 1 იანვრიდან შენობების ჯგუფის შეფასებისთვის თვითღირებულების მოდელიდან გადავიდა გადაფასების მოდელზე, შესაბამისად სხვაობები რეალურ ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის ასახულია გადაფასების რეზერვზე.

რეკლასიფიკაციები - ფინანსური ანგარიშგების შესადარისობის პრინციპის უზრუნველყოფისა და ფინანსური ანგარიშგების სამართლიანად წარდგენის მიზნით გაკეთებულია რეკლასიფიკაციები ბალანსის და მოგება-ზარალის მუხლებს შორის.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები, ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში (გაგრძელება)

ქვემოთ წარმოდგენილია ცვლილებების ეფექტი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2019	კორექტი- რება	რეკლასი- ფაცია	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	31,183	(3,220)	-	27,963
აქტივის გამოყენების უფლება	-	-	-	-
არამატერიალური აქტივები	66	(24)	-	42
გრძელვადიანი სესხები	675	(143)	-	532
არამატერიალური აქტივებისთვის გადახდილი ავანსი	4,058	-	-	4,058
სულ გრძელვადიანი აქტივები	35,982	(3,387)	-	32,595
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	-	-	43,257	43,257
საკონტრაქტო აქტივი	-	7,107	-	7,107
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	53,867	5,782	(59,649)	-
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11,128	(7,395)	16,392	20,125
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8,961	(4,449)	-	4,512
საგადასახადო აქტივი	3,560	(1,106)	-	2,454
გაცემული ავანსები	2,401	(1)	-	2,400
გაცემული სესხები	30,465	(33)	-	30,432
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,702	146	-	2,848
სულ მიმდინარე აქტივები	113,084	51	-	113,135
სულ აქტივები	149,066	(3,336)	-	145,730
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	76	-	-	76
გადაფასების რეზერვი	-	884	-	884
გაუნაწილებელი მოგება	20,133	8,876	-	29,009
მფლობელთა კაპიტალი	20,209	9,760	-	29,969
არამაკონტროლებელი წილი	13,018	828	-	13,846
სულ კაპიტალი	33,227	10,588	-	43,815
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	30,154	-	-	30,154
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	12,276	1,298	-	13,574
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	42,430	1,298	-	43,728
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	18,178	(12,971)	-	5,207
მოკლევადიანი სესხები	46,849	(31)	-	46,818
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,382	(2,220)	-	6,162
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	73,409	(15,222)	-	58,187
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	149,066	(3,336)	-	145,730

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები, ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში (გაგრძელება)

ქვემოთ წარმოდგენილია კორექტირებების ეფექტი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2018	კორექტი- რება	რეკლასი- ფაცია	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	28,557	(3,706)	-	24,851
არამატერიალური აქტივები	72	(17)	-	55
გრძელვადიანი სესხები	8	-	-	8
არამატერიალური აქტივებისთვის გადახდილი ავანსი	297	-	-	297
სულ გრძელვადიანი აქტივები	28,934	(3,723)	-	25,211
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	-	-	43,257	43,257
საკონტრაქტო აქტივი	-	6,624	-	6,624
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	6,900	-	27,127	34,027
მარაგად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	63,735	(32,566)	(31,169)	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8,338	(4,183)	-	4,155
საგადასახადო აქტივი	3,482	(1,093)	(7)	2,382
გაცემული სესხები	26,306	(1)	-	26,305
გაცემული ავანსები	2,658	-	7	2,665
ფული და ფულის ეკვივალენტები	5,496	(9)	-	5,487
სულ მიმდინარე აქტივები	116,915	(31,228)	39,215	124,902
სულ აქტივები	145,849	(34,951)	39,215	150,113
კაპიტალი				-
საწესდებო კაპიტალი	76	-	-	76
გადაფასების რეზერვი	-	974	-	974
გაუნაწილებელი მოგება	19,791	1,606	-	21,397
სულ კაპიტალი	19,867	2,580	-	22,447
არამაკონტროლებელი წილი	14,822	(5,293)	-	9,529
სულ კაპიტალი	34,689	(2,713)	-	31,976
გრძელვადიანი ვალდებულებები				-
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	26,888	-	-	26,888
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	14,934	1,297	-	16,231
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	41,822	1,297	-	43,119
მიმდინარე ვალდებულებები				-
მიღებული ავანსები	40,844	7,820	-	48,664
მოკლევადიანი სესხები	16,097	2	-	16,099
სავაჭრო და ვალდებულებები	12,397	(2,142)	-	10,255
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	69,338	5,680	-	75,018
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	145,849	4,264	-	150,113

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები, ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში (გაგრძელება)

ქვემოთ წარმოდგენილია კორექტირებების ეფექტი 2019 წლის მოგება- ზარალის ანგარიშგებაზე:

	2019	კორექტი- რება	რეკლასი- ფაცია	2019 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან თვითღირებულება	28,489 (15,729)	21,400 (7,842)	(137) -	49,752 (23,571)
საერთო მოგება	12,760	13,558	(137)	26,181
სხვა შემოსავალი	331	(13)	137	455
ადმინისტრაციული დანახარჯები	(4,744)	60	-	(4,684)
კომერციული ხარჯები	(755)	-	-	(755)
გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი	(1,408)	-	-	(1,408)
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებისთვის	(1,367)	-	-	(1,367)
საოპერაციო მოგება	4,817	13,605	-	18,422
ფინანსური შემოსავალი	2,384	-	-	2,384
ფინანსური ხარჯი	(5,330)	-	-	(5,330)
საკურსო ზარალი	(2,176)	506	-	(1,670)
მოგება დაზგვრამდე	(305)	14,111	-	13,806
მოგების გადასახადი	-	-	-	-
წმინდა მოგება	(305)	14,111	-	13,806

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ბიზნეს კომბინაცია

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

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

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 სარფიანი შესყიდვით მიღებული მოგება.

არამაკონტროლებელი წილები, რომლებიც წარმოადგენს არსებულ წილებს და მფლობელს უფლებას აძლევს, მიიღოს პროპორციული წილი ობიექტის წმინდა აქტივებიდან ლიკვიდაციის შემთხვევაში, შესაძლებელია, თავიდან აისახოს ან სამართლიანი ღირებულებით, ან შესყიდვის ობიექტის არსებული წმინდა აქტივების აღიარებული ღირებულების იმ წილით, რომლებიც არასაკონტროლო წილების პროპორციულია. აღრიცხვის საფუძველი შეირჩევა თითოეული ტრანზაქციისათვის. არასაკონტროლო წილის სხვა სახეობები აისახება სამართლიანი ღირებულებით, ან სხვა 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 აღირიცხება 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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

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

გაუფასურების ზარალი აისახება პირდაპირ მოგება-ზარალში. გუდვილზე აღიარებული გაუფასურების ზარალი მომდევნო პერიოდებში არ აღდგება.

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

არამაკონტროლებელის წილში მომხდარი ცვლილებები

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

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

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

2020 და 2019 წლის 31 დეკემბერს და 2019 წლის 1 იანვრის 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	2.6766	3.0701

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ბანკებში არსებულ დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალილიკვიდურ 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, გარდა შენობებისა, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით. მოგება ან ზარალი რომელიც წარმოიშობა ძირითადი საშუალებების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტიდან (გაყიდვის ღირებულებას გამოკლებული საბალანსო ღირებულება) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

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

გადაფასების მოდელის შემთხვევაში ძირითადი საშუალებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გადაფასების თარიღის შემდეგ აღიარებული გაუფასურების ზარალი. შეფასება ხდება საკმარისი სიზშირით, რომ გადაფასებული აქტივის სამართლიანი ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს მისი საბალანსო ღირებულებისგან.

რეალური ღირებულების შეფასება უნდა ითვალისწინებდეს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენებით, ან ბაზრის სხვა მონაწილისათვის მიყიდვით, რომელიც ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენებს.

გადაფასების ყოველგვარი ნამეტი მიეკუთვნება აქტივების გადაფასების რეზერვს და შედის ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების კაპიტალის ნაწილში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი შეაბრუნებს ამავე აქტივის გადაფასების შედეგად შემცირებულ ღირებულებას, რომელიც მანამდე ხარჯად იყო აღიარებული. ასეთ შემთხვევაში ღირებულების გაზრდის აღიარება ხდება გადაფასების შედეგად მიღებული სარგებლის სახით. გადაფასების დეფიციტის აღიარება ხდება ხარჯის სახით გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი გაქვითავს ამავე აქტივზე არსებულ ნამეტს, რაც აღიარებულია აქტივის გადაფასების რეზერვში.

აქტივების გადაფასების რეზერვიდან წლიური გადატანა გაუნაწილებელ მოგებაზე ხდება აქტივების გადაფასებული საბალანსო ღირებულების ცვეთასა და აქტივების თავდაპირველი ღირებულების ცვეთას შორის სხვაობით. გარდა ამისა, დარიცხული ცვეთა გადაფასების თარიღისთვის აკლდება აქტივის საერთო საბალანსო ღირებულებას და წმინდა თანხა გადაანგარიშდება აქტივის გადაფასებული ღირებულების ოდენობით. გასხვისებისას, გაყიდულ, იჯარით გაცემულ ან ლიკვიდირებულ კონკრეტულ აქტივთან დაკავშირებული ნებისმიერი გადაფასების რეზერვი გადაიტანება გაუნაწილებელ მოგებაზე.

შემდგომი დანახარჯები. შემდგომი დანახარჯები შედის აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე აქტივად, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ ჯგუფი მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ. ჩანაცვლებული აქტივის საბალანსო რეზერვების აღიარება წყდება. შეკეთების და რემონტის ყველა სხვა ხარჯი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ ფინანსურ პერიოდში, როცა ეს ხარჯები გაიწია.

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

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

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

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ჯგუფი	მომსახურების ვადა (წელი)
სატრანსპორტო საშუალებები	2-3
სხვა აქტივები	2-7

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 განთავსებულ 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.

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

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება. ჯგუფის ერთ-ერთ მთავარ საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების მშენებლობა სარეალიზაციოდ და მიმდინარე მშენებლობის აღრიცხვისთვის გამოყენებულია ბასს 2- მარაგების მოთხოვნები ოპერაციების თავდაპირველი აღიარებისა და შემდგომი შეფასებისთვის.

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

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

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

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

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

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

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 შემოძენა, რომლებიც მეტწილად დამოუკიდებელია სხვა აქტივებიდან ან აქტივების ჯგუფიდან მიღებული ფულადი სახსრებისგან. როდესაც აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება გადააჭარბებს მის ანაზღაურებად ღირებულებას, აქტივი ითვლება გაუფასურებულად და ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე.

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

ფინანსური ინსტრუმენტები. ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება აღრიცხვის სამ კატეგორიაში:

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

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

წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტიციები ყოველთვის რეალური ღირებულებით ფასდება. თუმცა, ხელმძღვანელობას შეუძლია გააკეთოს შეუქცევადი არჩევანი, რათა სამართლიანი ღირებულების ცვლილებები წარადგინოს სხვა სრულ შემოსავალში, თუკი მოცემული ინსტრუმენტი გასაყიდად არ არის გამიზნული. როდესაც წილობრივი ინსტრუმენტი ფლობილია გასაყიდად, სამართლიანი ღირებულების ცვლილებების წარდგენა ხდება მოგება-ზარალში. ჯგუფი სავალ 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. სავალ ინსტრუმენტის გაცვლა არსებულ მსესხებელსა და გამსესხებელს შორის არსებითად განსხვავებული პირობებით, აღიარდება როგორც შეწყვეტა ძველი ვალდებულებისა და აღიარება ახალი ვალდებულების. ანალოგიურად, არსებული ფინანსური ვალდებულების ან მისი ნაწილის პირობების არსებითი მოდიფიცირება (თუნდაც მაშინ, როდესაც ეს გამოწვეულია მსესხებლის

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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.

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

- **ამორტიზირებული ღირებულება.** აქტივები, რომლებსაც ჯგუფი ფლობს საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, სადაც აღნიშნული ფულადი ნაკადები წარმოადგენენ მხოლოდ ძირისა და პროცენტის ანაზღაურებას, აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით. ამ ფინანსური აქტივებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალი მიეკუთვნება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით განსაზღვრულ ფინანსურ შემოსავალს. ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი შემოსულობები და დანაკარგების აღიარება ხდება პირდაპირ მოგება-ზარალში. გაუფასურების ხარჯები ცალკე მუხლად არის წარმოდგენილი მოგება-ზარალის უწყისში.
- **FVOCI.** აქტივები, რომლის ფლობის მიზანსაც წარმოადგენს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და გაყიდვა და ამავე დროს ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირს და პროცენტს წარმოადგენს ფასდება რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI). ყველა ცვლილება აისახება სხვა სრულ შემოსავალში გარდა გაუფასურებასთან დაკავშირებული შემოსულობის/ზარალისა, საპროცენტო შემოსავლისა და საკურსო სხვაობებისა, რაც აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. ფინანსური აქტივის

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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.** ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს რათა გაზომოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც თავის მხრივ იყენებს სრული ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის. ჯგუფი საკრედიტო ზარალის წარსულ მონაცემებს იყენებს ფინანსური აქტივების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად. ამისთვის ფასდება ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობა. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც დამოკიდებულია ხელშეკრულებით არებული ვალდებულების შეუსრულებლობის რისკის დონეზე. შედეგად, განისაზღვრება სავაჭრო მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. ჯგუფი მოთხოვნას მიმდინარედ განიხილავს წარმოშობიდან სამი თვის განმავლობაში.

მე-5 შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია მონაცემებზე, შეფასებებსა და განსჯის მეთოდებზე რომელიც გამოყენებულია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის, მათ შორის თუ როგორ გაააერთიანებს ჯგუფი მომავალ ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელებში.

• **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).

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.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 ბაზარებზე;

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

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

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

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

წინასწარი გადახდები. წინასწარი გადახდები გამოხატულია ფაქტიური ღირებულებით, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის შექმნილი რეზერვის გამოკლებით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირებულია, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც წინასწარი გადახდა დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც თავისთავად კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარებისას. აქტივების შეძენისთვის წინასწარი გადახდა გარდაიქმნება აქტივის მიმდინარე საბალანსო ღირებულებად, მას შემდეგ, რაც ჯგუფმა 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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 შემთხვევაში, ჯგუფი არ აცალკევებს ისეთ კომპონენტებს, რომლებიც არ შეიცავს იჯარას და შესაბამისად ორივე ტიპის კომპონენტს აღრიცხავს როგორც ერთ განცალკევებულ კომპონენტს.

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

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

ცვეთა. აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია ხდება წრფივი მეთოდის საფუძველზე, იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის ამოწურვამდე ან იჯარის ვადამდე. აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების განსაზღვრისას ჯგუფი იყენებს იგივე

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 ჯგუფის შეფასება კონტრაქტის გაყიდვის, გაგრძელების ან შეწყვეტის უფლების შესახებ.

ჯგუფი საიჯარო ვალდებულების ხელახალი შეფასების შედეგად მიღებულ თანხას აღიარებს, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირებას. თუმცა, თუ აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება მცირდება ნულამდე და ამავე დროს მცირდება საიჯარო ვალდებულების შეფასებაც, 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 აღიარებს ხარჯის სახით იჯარის ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდით ან რომელიმე სხვა სისტემატური საფუძველით.

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

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

დასაქმებული პირის მხრიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში განხორციელებოდა 2%-ის გადახდა, აღნიშნული ნაწილი იფარება თანამშრომლის ხელფასიდან და ჯგუფს 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: შემოსავალი ბინების რეალიზაციიდან, შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან, შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან და შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან.

ჯგუფი, შემოსავალს ბინების რეალიზაციიდან აღიარებს მას შემდეგ, როდესაც სრულად შეასრულებს საკონტრაქტო ვალდებულებებს.

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.

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

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 უპირობო უფლებები საქონლის გადაცემამდე კლიენტებისგან კომპენსაციის მიღებაზე აღიარდება როგორც კონტრაქტული ვალდებულებები. კონტრაქტული ვალდებულებები აღირიცხება ავანსის გადახდისას ან გადახდის ვადის დადგომისას (ამ ორიდან რომელიც უფრო ადრე მოხდება). კონტრაქტული ვალდებულებები წარმოადგენენ 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-7 შენიშვნაში.

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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, დაბეგრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების საბაზრო შეფასებებს და ამ მოვალეობისათვის სპეციფიკურ რისკებს. დროის გასვლის გამო ანარიცხების ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯის სახით.

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

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

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

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

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად. ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(iii) მას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ანგარიშვალდებულ საწარმოზე; ან

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

(i) ეს საწარმო და ანგარიშვალდებულ 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 ანგარიშვალდებულ საწარმოს, ან ანგარიშვალდებულ საწარმოსთან დაკავშირებული რომელიმე საწარმოს დაქირავებულ პირთა შრომითი საქმიანობის შემდგომი გასამრჯელოების პროგრამის განმახორციელებელი. თუ ანგარიშვალდებულ საწარმო თვითონ არის ასეთი პროგრამის განმახორციელებელი, სპონსორი დამქირავებლებიც ანგარიშვალდებულ 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, ანგარიშვალდებულ საწარმოსთვის, ან ანგარიშვალდებულ 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

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

• რეზერვი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის სავაჭრო მოთხოვნებსა და სახელშეკრულებო აქტივებზე

ჯგუფი იყენებს რეზერვების მატრიცას რომ იანგარიშოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) სავაჭრო მოთხოვნებსა და სახელშეკრულებო აქტივებზე. ანარიცხის განაკვეთები ეფუძნება მსგავსი გაუფასურების ინდიკატორების მქონე მოთხოვნების ერთობლიობას დაჯგუფებულს ვადაგადაცილებული 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. ჯგუფის 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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულების განსაზღვრა. ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ზოგიერთი აქტივი, კერძოდ შენობები, შეფასებულია რეალური ღირებულებით.

არაფინანსური აქტივების რეალური ღირებულებით შეფასებისათვის ჯგუფი იყენებს ხელმისაწვდომ საბაზრო მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულებები ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიებში გამოყენებული ინფორმაციის საფუძველზე:

დონე 1: აქტიურ ბაზარზე იდენტური ერთეულის კოტირებული ფასების გამოყენებით (არაკორექტირებული)

დონე 2: შემავალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც შესულია პირველ დონეში და რომლებიც ხელმისაწვდომია აქტივისა და ვალდებულებისთვის, როგორც პირდაპირ (მაგ. ფასები), ასევე ირიბად (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).

დონე 3: მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

ძირითადი საშუალებების შეფასებისთვის გამოყენებულია სამართლიანი ღირებულების დადგენის მესამე დონის მეთოდოლოგიით.

• **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 ჯგუფის გამოცდილებასა და პრაქტიკაზე. ხელმძღვანელობას მიაჩნია რომ პირობითი ვალდებულებებისთვის შექმნილი ანარიცხი საკმარისი და რელევანტურია მომავალში მოსალოდნელი გასაწევი ხარჯებისთვის.

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

ჯგუფს ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში არ მოუხდენია ნაადრევი გამოყენება იმ ახალი სტანდარტების, ინტერპრეტაციების და ცვლილებების, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის შესული ძალაში. მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ მოცემულია ახალი და კორექტირებული სტანდარტები, არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას მომავალში ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- წაგებიანი ხელშეკრულება- ვალდებულებების შესასრულებლად გასაწევი გარდაუვალი დანახარჯები (ბასს 37-ის კორექტირება);
- ამოსავალი საპროცენტო განაკვეთის რეფორმა მეორე ეტაპი - შესწორება სტანდარტებში ფასს 9, ბასს 39 და ფასს 7.
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი გამიზნულ გამოყენებამდე (ბასს-16-ის კორექტირება);
- კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის კორექტირება);
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე და გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის კორექტირებები);
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და კორექტირებები სადაზღვევო ხელშეკრულებებში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

7. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან**7.1 ინფორმაცია დეზაგრეგირებული შემოსავლების შესახებ:**

შემოსავლის სახე	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან	3,056	45,086
შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან	1,406	1,319
შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან	1,203	2,972
შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	304	223
სხვა	76	152
სულ	6,045	49,752

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

ჯგუფი ამონაგებს ძირითადად იღებს ქალაქ ბათუმში და დაბა ბაკურიანში არსებული სასტუმრო კომპლექსების აპარტამენტების რეალიზაციით და გაქირავებით. ჯგუფი ბინების რეალიზაციიდან ამონაგებს აღიარებს მაშინ, როდესაც დაასრულებს კონტრაქტით განსაზღვრული ვალდებულების 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.

7.2 ინფორმაცია სახელშეკრულებო მოთხოვნა/ვალდებულებებზე:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
საკონტრაქტო აქტივი (შენიშვნა 20)	8,121	7,107	6,624
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (შენიშვნა 22)	6,893	4,541	4,155
სახელშეკრულებო ვალდებულებები (შენიშვნა 30)	6,135	5,207	48,664

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

საკონტრაქტო ვალდებულებები მოიცავს მომხმარებლისგან მიღებულ ავანსებს წინასწარი ნასყიდობის პირობების შესაბამისად.

8. თვითღირებულება

მიწოდებული საქონლის თვითღირებულება შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
სასტუმროს ოპერირებასთან დაკავშირებული პირდაპირი დანახარჯები	(1,844)	(2,542)
საცხოვრებელი ფართების თვითღირებულება	(1,601)	(19,799)
კომუნალური მომსახურების ხარჯები	(607)	(1,058)
გაყიდული მასალების თვითღირებულება	(200)	(172)
სულ	(4,252)	(23,571)

9. სხვა შემოსავალი

სხვა შემოსავალი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
მოგება ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან	1,825	101
სახელმწიფო გრანტი	391	-
შემოსავალი იჯარიდან	379	277
მომწოდებლისგან მიღებული სარგებელი	172	-

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

9. სხვა შემოსავალი (გაგრძელება)

	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტების შეწყვეტიდან მიღებული სარგებელი	119	37
სხვა	115	40
სულ	3,001	455

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 281 ლარს. აგრეთვე სტუმარ-მასპინძლობის სექტორისთვის გაუქმდა 2019-2020 წლის ქონების გადასახადის გადახდის ვალდებულება ქონების იმ ნაწილზე, რომელიც გამოიყენება სასტუმროდ ოპერირების მიზნებისთვის.

10. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
ხელფასის ხარჯი	(2,737)	(1,978)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,376)	(1,075)
საკონსულტაციო ხარჯი	(548)	(508)
თანამშრომელთა არაფულადი სარგებელი	(522)	-
ტრანსპორტის ხარჯი	(190)	(39)
რემონტის ხარჯი	(132)	(51)
იჯარის ხარჯი	(131)	(142)
საგადასახადო ხარჯი	(124)	(171)
საპენსიო ხარჯი	(62)	(34)
დაზღვევის ხარჯი	(28)	(24)
ბანკის საკომისიო	(26)	(46)
წარმომადგენლობითი ხარჯი	(26)	(100)
კომუნალური ხარჯები	(20)	(17)
სხვა	(424)	(499)
სულ	(6,346)	(4,684)

ჯგუფის გადაწყვეტილებით თანამშრომლებს უსასყიდლოდ გადაეცათ ბინები რომლის ღირებულება წარდგენილია როგორც თანამშრომელთა არაფულადი სარგებელი.

11. კომერციული ხარჯი

კომერციული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2020	2019
იჯარის ხარჯი	(241)	(285)
რეკლამის ხარჯი	(208)	(280)
ხელფასის ხარჯი	(84)	(136)
სხვა ხარჯები	(37)	(54)
სულ	(570)	(755)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

12. გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი

აქტივების გაუფასურების ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2020	2019
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(1,896)	(1,280)
გაცემული სესხები	(180)	(128)
სულ	(2,076)	(1,408)

13. ფინანსური შემოსავალი/ხარჯი

ფინანსური შემოსავალი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2020	2019
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხებიდან	2,580	2,305
საპროცენტო შემოსავალი სხვა გაცემული სესხებიდან	78	28
საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტიდან	-	51
სულ	2,658	2,384

ფინანსური ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2020	2019
საპროცენტო ხარჯი დაკავშირებულ მხარეებიდან მიღებულ სესხებზე	(4,817)	(2,318)
საპროცენტო ხარჯი ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებულ სესხებზე	(2,407)	(3,012)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	(13)	-
სულ	(7,237)	(5,330)

14. კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული ზარალი

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

	ფული და ფულის ექვივალენტები	მიღებული ი სესხები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	გაცემული სესხები	სულ
დადებითი საკურსო ეფექტი	710	2,428	3,429	13,110	13,526	33,203
უარყოფითი საკურსო ეფექტი	(462)	(4,466)	(1,541)	(22,983)	(8,947)	(38,399)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	248	(2,038)	1,888	(9,873)	4,579	(5,196)

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

	ფული და ფულის ექვივალენტები	მიღებული სესხები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	გაცემული სესხები	სულ
დადებითი საკურსო ეფექტი	499	5,524	881	189	3,440	10,533
უარყოფითი საკურსო ეფექტი	(342)	(8,368)	(799)	(322)	(2,372)	(12,203)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი) (გადაანგარიშებული)	157	(2,844)	82	(133)	1,068	(1,670)

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

15. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა - ნაგებობა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	რესტორნის აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალება	ქსელური მოწყობილობები	სამშენებლო დანადგარი	სასტუმროს ინვენტარი	კომპიუტერი ტექნიკა	სამშენებლო ინვენტარი	ავიჯი და საოფისე ინვენტარი	მძიმე სამშენებლო ტექნიკა	მანქანა-დანადგარები	სხვა აქტივები	სულ
1 იანვარი 2019	13,680	6,771	256	5	433	1,508	1,238	701	1,580	1,403	431	429	347	247	29,029
შემოსვლა	-	-	1,529	2,196	666	275	-	116	62	55	91	1	20	11	5,022
გასვლა	-	-	-	-	(369)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(369)
31 დეკემბერი 2019	13,680	6,771	1,785	2,201	730	1,783	1,238	817	1,642	1,458	522	430	367	258	33,682
შემოსვლა	-	-	1,804	551	347	56	32	19	26	14	34	47	-	-	2,930
ცვლილებები რეალურ ღირებულებაში	-	199	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199
გასვლა	(852)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(9)	-	(4)	-	(867)
31 დეკემბერი 2020	12,828	6,970	3,589	2,752	1,077	1,839	1,270	836	1,668	1,470	547	477	363	258	35,944
დაგროვილიცვეთა															
1 იანვარი 2019	-	-	-	-	(185)	(462)	(464)	(333)	(1,003)	(1,157)	(250)	(254)	(25)	(45)	(4,178)
ცვეთის ხარჯი	-	(382)	-	(153)	(97)	(133)	(108)	(123)	(287)	(125)	(70)	(59)	(229)	(29)	(1,795)
გასვლა	-	-	-	-	159	-	1	-	-	91	-	-	-	3	254
31 დეკემბერი 2019	-	(382)	-	(153)	(123)	(595)	(571)	(456)	(1,290)	(1,191)	(320)	(313)	(254)	(71)	(5,719)
ცვეთის ხარჯი	-	(382)	-	(210)	(58)	(348)	(168)	(115)	(161)	(84)	(61)	(35)	(46)	(41)	(1,709)
გასვლა	-	-	-	-	38	-	-	-	-	-	8	-	1	-	47
31 დეკემბერი 2020	-	(764)	-	(363)	(143)	(943)	(739)	(571)	(1,451)	(1,275)	(373)	(348)	(299)	(112)	(7,381)
საბალანსო ღირებულება															
1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)	13,680	6,771	256	5	248	1,046	774	368	577	246	181	175	322	202	24,851
31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	13,680	6,389	1,785	2,048	607	1,188	667	361	352	267	202	117	113	187	27,963
31 დეკემბერი 2020	12,828	6,206	3,589	2,389	934	896	531	265	217	195	174	129	64	146	28,563

სრულად ამორტიზირებული ძირითადი საშუალებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 2,992 ლარს. (2019: 2,367 ლარი).

2020 წლის განმავლობაში მარაგად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე დაკაპიტალიზირებული ცვეთა შეადგენს 498 ლარს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

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

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

მიმდინარე მშენებლობა მოიცავს სპა ცენტრის მშენებლობაზე გაწეულ დანახარჯებს.

ძირითადი საშუალებების შეფასება მოხდა 2021 წლის 4 მარტს და 15 დეკემბერს მომზადებული ანგარიშების საფუძველზე. შეფასება განხორციელდა 2019 წლის 1 იანვრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შეფასება განხორციელდა აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ, რომელსაც აქვს მსგავსი აქტივების შეფასების კარგი გამოცდილება. შედარების პროცესში მათ გამოიყენეს სამი შესადარისი ანალოგი (რეგისტრირებული გაყიდვა და/ან გაყიდვისთვის შეთავაზება), რომლებშიც გამოყენებული კორექტირებები ეფუძნებოდა სხვაობას დაქვემდებარებულ აქტივებსა და ანალოგებს შორის. აქტივების უმრავლესობა შეფასდა საბაზრო მიდგომით/მეთოდით, საბაზრო სიტუაციაზე დაყრდნობით, კერძოდ კი შეფასების თარიღისთვის რეგისტრირებული გაყიდვების და შეთავაზებების მნიშვნელოვანი რაოდენობის გამოყენებით.

სამართლიანი ღირებულების მონაცემების მგრძნობელობა. კვადრატული მეტრის ღირებულების ზრდა/(კლება) გამოიწვევს სამართლიანი ღირებულების შესაბამის ცვლილებას.

თუ ძირითადი საშუალებები წარდგენილი იქნებოდა თვითღირებულებით ისტორიული ღირებულება იქნებოდა 6,871 ლარი (2019 6,871 ლარი), ხოლო დაგროვილი ცვეთა 1,597 ლარი (2019 – 1,489) ლარი.

16. აქტივის გამოყენების უფლება

ჯგუფის გამოყენების უფლებით გადმოცემული აქტივები წარმოდგენილია მიწის კატეგორიაში.

აქტივის გამოყენების უფლების რეკონსილაცია შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

საწყისი აღიარება	2,400
დისკონტის ეფექტი	(2,071)
ცვეთის ხარჯი	(2)
31 დეკემბერი 2020	327

გამოყენების უფლებით გადმოცემულ მიწაზე მიმდინარეობს მშენებლობის პროცესი, დასრულების შემდგომ აქტივი გამოყენებული იქნება სასტუმრო სერვისების მისაწოდებლად.

17. არამატერიალური აქტივები

	საოფისე პროგრამები (გადაანგარიშებული)
1 იანვარი 2019	75
შემოსვლა	2
გასვლა/ჩამოწერა	-
31 დეკემბერი 2019	77
შემოსვლა	272
გასვლა/ჩამოწერა	-
31 დეკემბერი 2020	349
	-
დაგროვილი ამორტიზაცია	-
31 დეკემბერი 2018	(20)
ამორტიზაციის ხარჯი	(15)
გასვლა	-

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

17. არამატერიალური აქტივები (გაგრძელება)		საოფისე პროგრამები (გადაანგარიშებული)
31 დეკემბერი 2019		(35)
ამორტიზაციის ხარჯი		(34)
გასვლა		-
31 დეკემბერი 2020		(69)
საბალანსო ღირებულება		
1 იანვარი 2019		55
31 დეკემბერი 2019		42
31 დეკემბერი 2020		280

18. გაცემული სესხები

გაცემული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხი	28,586	25,022	23,359
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხი	9,354	5,890	3,347
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	868	752	705
მისაღები პროცენტები	69	326	323
სულ მიმდინარე სესხები	38,877	31,990	27,734
გაცემულ სესხად აღიარებული გარანტიები	1,085	532	8
სულ გრძელვადიანი სესხი	1,085	532	8
გაცემული სესხის რეზერვი	(1,737)	(1,558)	(1,429)
სულ გაცემული სესხები	38,225	30,964	26,313

გაცემული სესხების დაყოფა ვალუტების და პროცენტების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სესხები გაცემული:			31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
	საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2020	(გადაანგარიშებული)	(გადაანგარიშებული)
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	USD 9 % - 9.1%	37,745	30,666	26,545
გაცემულ სესხად აღიარებული გარანტიები	GEL 9%	1,092	541	8
იურიდიულ პირებზე	USD 5%	948	799	710
იურიდიულ პირებზე	GEL 9.1 % - 16.3%	73	61	61
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხი	USD 16%	97	78	68
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	GEL 9 % - 10%	7	-	-
ფიზიკურ პირებზე გაცემული	GEL 10%	-	377	350
სულ, ბრუტო		39,962	32,522	27,742
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი		(1,737)	(1,558)	(1,429)
გაცემული სესხები, ნეტო		38,225	30,964	26,313

ჯგუფს სესხები გაცემული აქვს დაკავშირებულ მხარეებზე. გაცემული სესხები 1,099 ლარის ოდენობით მოიცავს თანხებს, რომლის ფარგლებშიც ჯგუფი გამოდიოდა გარანტორად აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფის პირობებში, რომლის ფარგლებშიც სს თიბისი ბანკს ჯგუფზე დამტკიცებული აქვს საბანკო გარანტიები. აღნიშნული გარანტიები სესხად აღიარდება მათი გამოყენებისთანავე. გარანტია სრული ოდენობით აღიარდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიების მიერ ირღვევა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***18. გაცემული სესხები (გაგრძელება)**

სამინისტროს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები და ხორციელდება მისი გამოხმობა ოფიციალური წერილის საფუძველზე. ჯგუფი მზადაა არ მოსთხოვოს მათ ვალდებულებების გადახდა მანამ, სანამ არ შესრულდება მხარეების მიერ სახელმწიფოს წინაშე აღებული ვალდებულება.

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

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 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 37,752 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.

მისი სესხები და მისაღები ანგარიშები არ არის უზრუნველყოფილი.

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

გაცემულ სესხებზე მოძრაობა წლების მიხედვით შეგვიძლია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2020	2019
საწყისი ნაშთი	30,964	26,313
სესხის გაცემა	574	524
პროცენტის დარიცხვა	2,658	2,300
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(179)	(129)
სესხის დაფარვა	(268)	-
პროცენტის მიღება	(103)	-
საკუროს სხვაობების ეფექტი	4,579	1,956
საბოლოო ნაშთი	38,225	30,964

19. 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 ჯგუფმა ისარგებლა გამონაკლისით და სტანდარტზე გადასვლის თარიღით სხვა აქტივებისთვის გამოყენებულია რეალური ღირებულება როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულება.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

20. საკონტრაქტო აქტივი

ჯგუფმა შემოსავლების აღიარების პოლიტიკიდან გამომდინარე, დასრულებულ პროექტებზე, იმ ბინებზე, რომლებზეც გაფორმებული იყო წინარე ხელშეკრულება და მომხმარებლისთვის გადაცემული იყო საქონელი, ჯგუფმა შეასრულა სახელშეკრულებო ვალდებულება, საფასურის გადახდამდე ან გადახდის ვადის მოსვლამდე, აღიარდება შემოსავლები შესაბამის პერიოდში. ჯგუფი გარიგებას აღრიცხავს როგორც საკონტრაქტო აქტივს, გარდა იმ თანხისა, რომელიც წარმოდგენილია როგორც მისაღები სავაჭრო მოთხოვნის დავალიანება.

21. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგები მოიცავს, როგორც სამშენებლო მასალებს ასევე სასტუმროს მართვისთვის აუცილებელ სახარჯ მასალებს და სხვა მარაგებს, ასევე სარეკლამო მასალებს.

22. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 019 (გადაანგარიშებული)
მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან	8,272	8,027	7,785
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	4,574	3,892	2,905
მოთხოვნები სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან	4,150	1,146	945
მოთხოვნები საიჯარო მომსახურებიდან	857	841	691
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან	517	480	-
სხვა	1,341	1,201	1,626
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ბრუტო	19,711	15,587	13,952
მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან	(7,875)	(6,946)	(6,721)
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	(3,958)	(3,378)	(2,325)
მოთხოვნები სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან	(972)	(747)	(747)
სხვა	(13)	(4)	(4)
სულ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(12,818)	(11,075)	(9,797)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	6,893	4,512	4,155

სავაჭრო მოთხოვნები არის უპროცენტო მიმდინარე მოთხოვნები 90 დღემდე გადახდის პირობით.

ინფორმაცია დაკავშირებულ მხარეებთან არსებულ მოთხოვნებზე მოცემულია 34-ე შენიშვნაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

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

ზარალის შესაფასებლად მომსახურების ვადის განმავლობაში ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის.

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

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

22. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი ჯგუფურად გაუფასურებული მოთხოვნებისთვის 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	მიმდინარე	1 წელი და მეტი	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მთლიანი ღირებულება	957	955	888	787	987	4,574
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(829)	(826)	(768)	(681)	(854)	(3,958)

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

	მიმდინარე	1 წელი და მეტი	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მთლიანი ღირებულება	1,246	930	737	576	403	3,892
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(1,019)	(746)	(659)	(551)	(403)	(3,378)

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი ჯგუფურად და ინდივიდუალურად გაუფასურებული მოთხოვნებისთვის შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი ჯგუფურად და ინდივიდუალურად გაუფასურებული მოთხოვნებისთვის შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2020			2019		
გაუფასურებაზე შეფასებული	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ
მთლიანი ღირებულება	15,137	4,574	19,711	11,695	3,892	15,587
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(8,860)	(3,958)	(12,818)	(7,697)	(3,378)	(11,075)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	6,277	616	6,893	3,998	514	4,512

	2018		
გაუფასურებაზე შეფასებული	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ
მთლიანი ღირებულება	11,047	2,905	13,952
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(7,472)	(2,325)	(9,797)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	3,575	580	4,155

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

23. გაცემული ავანსები

გაცემული ავანსები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
მიმდინარე მშენებლობასთან დაკავშირებული ავანსები	723	1,653	2,548
სამშენებლო მასალების და ინვენტარის შესაძენად გადახდილი ავანსები	281	946	497
გადახდილი ავანსები კომუნალურ მომსახურებაზე	-	102	31
მომსახურებაზე გადახდილი სხვა ავანსები	335	706	596
სულ გაცემული მიმდინარე ავანსები	1,339	3,407	3,672
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(856)	(1,007)	(1,007)
სულ გაცემული მიმდინარე ავანსები	483	2,400	2,665
გრძელვადიანი აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები	5,461	4,058	297
სულ გადახდილი ავანსები	5,944	6,458	2,962

24. საგადასახადო აქტივი

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

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

25. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტების ნაშთები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
ნაღდი ფული სალაროში	10	29	-
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	210	720	244
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	176	290	2,176

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

25. ფული და ფულის ექვივალენტები (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
ბლოკირებული თანხები	2,015	1,781	3,065
ფული გზაში	-	28	2
სულ	2,411	2,848	5,487

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 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 ბიწების რაოდენობის ზრდით წლიდან წლამდე.

ბლოკირებულ ანგარიშზე არსებული თანხა ვალუტაში 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 638,321 (ერთეული) დოლარს (2019: 621,023 (ერთეული დოლარი)).

ბლოკირებულ ანგარიშზე ჯგუფს ერიცხება საპროცენტო სარგებელი 3.5%-იანი წლიური განაკვეთით.

ფული გზაში წარმოადგენს საბანკო ბარათებით გადახდებს, რაც 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ არის ასახული საბანკო ანგარიშზე.

26. კაპიტალი

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

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
საწესდებო კაპიტალი	76	76	76
გადაფასების რეზერვი	993	884	974
გაუნაწილებელი მოგება	17,644	29,008	21,397
სულ მფლობელის კაპიტალი	18,713	29,968	22,447
არამაკონტროლებელი წილი	9,247	13,847	9,529
სულ კაპიტალი	27,960	43,815	31,976

ჯგუფის კაპიტალი მოიცავს პარტნიორების შენატანებს და დაგროვილ გაუნაწილებელ მოგებას.

დამფუძნებლებს შორის წილობრივი გადანაწილება მოცემულია 1-ელ შენიშვნაში.

ძირითადი საშუალებების გადაფასების რეზერვის დივიდენდის გასაცემად გამოყენება არ ხდება.

ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის ზვიად ზოიძე. დივიდენდი გამოცხადებისას აღიარდება მიმდინარე ვალდებულებად, დივიდენდის გამოცხადება ხდება პარტნიორთა კრების საფუძველზე. 2020 წლის წლის განმავლობაში გამოცხადებულმა და გაცემულმა თანხამ შეადგინა 229 ლარი. (2019: 1,967 ლარი).

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

27. საიჯარო ვალდებულებები

საიჯარო ვალდებულებები შესაძლებელია წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2020	2019
საწყისი აღიარება	329	-
გადახდილი თანხა	-	-
დარიცხული პროცენტი	12	-
ნაშთი წლის ბოლოს	341	-

საიჯარო ვალდებულებები წლების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მომავალი გადახდები:	5 წლამდე	5-10 წლამდე	10 წელი და ზემოთ	სულ
ძირი	-	-	329	329
დისკონტის ეფექტი	215	204	1,652	2,071
სულ საიჯარო ვალდებულებები	215	204	1,981	2,400

28. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
სესხი დაკავშირებული მხარისგან ფინანსური ინსტიტუტებისგან ნასესხები	60,733	41,508	8,702
სახსრები	12,389	2,579	6,920
დარიცხული პროცენტი	8,084	2,731	477
სულ მოკლევადიანი სესხები	81,206	46,818	16,099
ფინანსური ინსტიტუტებისგან ნასესხები სახსრები	22,065	30,154	26,888
სულ გრძელვადიანი სესხები	22,065	30,154	26,888
სულ მიღებული სესხები	103,271	76,972	42,987

ინფორმაცია სესხის პირობების შესახებ წარმოდგენილია ქვემოთ:

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
სესხი დაკავშირებული მხარისგან ფინანსური ინსტიტუტებისგან ნასესხები	აშშ დოლარი	9% - 9.1%	66,854	42,453	9,037
სესხი დაკავშირებული მხარისგან	აშშ დოლარი	7.8%-9.4%	34,349	32,683	33,950
სესხი დაკავშირებული მხარისგან	ლარი	9%	2,068	1,836	-
სულ			103,271	76,972	42,987

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

28. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

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

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

მიღებულ სესხებს არ გააჩნია შესასრულებელი ფინანსური კოვენანტები.

მიღებულ სესხებზე მოძრაობა წლების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2020	2019
1 იანვარი	76,972	42,987
სესხის აღება	12,595	35,653
პროცენტის დარიცხვა	7,216	5,297
სესხის გადახდა	(2,615)	(7,667)
პროცენტის გადახდა	(2,464)	(3,027)
საკურსო სხვაობების ეფექტი	11,567	3,729
31 დეკემბერი	103,271	76,972

29. ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის

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

30. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
მიღებული ავანსები გადასაცემ ბინებზე	5,634	4,716	48,366
კომუნალური მომსახურებიდან	86	111	247
მიღებული ავანსები			
სხვა მიღებული ავანსები	415	380	51
სულ	6,135	5,207	48,664

31. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
სამშენებლო მასალების და ინვენტარის	6,041	4,355	2,337
შესყიდვით წარმოქმნილი ვალდებულებები			
მომსახურებასთან დაკავშირებული	1,638	1,796	6,068
სხვა ვალდებულებები			

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

31. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (გაგრძელება)	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
ვალდებულებები შვილობილი კომპანიების წილების შესყიდვიდან	-	-	1,607
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	125	11	243
სულ	7,804	6,162	10,255

32. 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, ჯგუფს 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 ჯგუფის შემოწმება შეუძლიათ ბოლო სამი წლის პერიოდზე.

სასამართლო დავები

დროდადრო, ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შეიძლება „ჯგუფის“ 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 გაკეთებულია არანაირი რეზერვი შესაძლო ჯარიმებთან დაკავშირებით.

33. ფინანსური რისკების მართვა

ჯგუფში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო, საპროცენტო და სხვა ფასის რისკი), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს შესაბამისი რისკები.

ჯგუფის ძირითად ფინანსურ ვალდებულებებს წარმოადგენს მიღებული სესხები და სავაჭრო კრედიტორული დავალიანება. მიღებული სესხებით დაფინანსებულია სხვადასხვა ინვესტიციები და ჯგუფისთვის საჭირო სამუშაო კაპიტალი. ჯგუფს ასევე აქვს გაცემული სესხები და საქონლის მიწოდებიდან და მომსახურების გაწევიდან წარმოშობილი დებიტორული დავალიანება და ფულადი სახსრები.

ჯგუფის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები:

ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,893	4,512	4,155
გაცემული სესხები	38,225	30,964	26,313
საკონტრაქტო აქტივი	8,121	7,107	6,624
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,411	2,848	5,487
მთლიანი ფინანსური აქტივები	55,650	45,431	42,579

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

33. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)**ფინანსური ვალდებულებები**

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,804	6,162	10,255
საიჯარო ვალდებულებები	341	-	-
მიღებული სესხები	103,271	76,972	42,987
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	111,416	83,134	53,242

საკრედიტო რისკი

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 მომსახურების კრედიტით გაყიდვით.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა, 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,893	4,512	4,155
გაცემული სესხები	38,225	30,964	26,313
საკონტრაქტო აქტივი	8,121	7,107	6,624
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,411	2,848	5,487
მთლიანი ფინანსური აქტივები	55,650	45,431	42,579

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. ჯგუფის საკრედიტო რისკები კონცენტრირებულია ფიზიკურ პირებზე სავაჭრო მოთხოვნების შემთხვევაში და დაკავშირებულ მხარეებზე სესხის შემთხვევაში. ბინების რეალიზაციის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები გაუფასურებაზე შეფასებულია ინდივიდუალურად, ხოლო კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი ჯგუფურად.

ჯგუფურად გაუფასურების მიზნებისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად ჯგუფმა დააჯგუფა კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნები საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებისა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით. მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება გადახდების ანალიზს წარსულ 36 თვიან პერიოდში. ისტორიული ზარალის განაკვეთი კორექტირებულია მომხმარებლის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე მაკროეკონომიკური ფაქტორების გავლენის მოხდენის მიმდინარე და პროგნოზირებადი ინფორმაციის ასახვით.

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.

როდესაც ჯგუფი მომხმარებელს გადასცემს საქონელს/მომსახურებას მომხმარებლის მიერ საქონლის საფასურის გადახდამდე ან გადახდის ვადის მოსვლამდე, ჯგუფი გარიგებას აღრიცხავს როგორც საკონტრაქტო აქტივს. საკონტრაქტო აქტივები არ დგას საკრედიტო რისკის წინაშე, ვინაიდან საბოლოო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე არ არის ბინები გადაფორმებული კლიენტის სახელზე და ჯგუფს გააჩნია ბერკეტი აღნიშნული აქტივების რისკების სამართავად.

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). ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური რისკის მართვის მიზანია ჯგუფის ყოველდღიური ოპერაციების შესრულების უზრუნველყოფა, ოპერაციებიდან საკმარისი ფულისა და ფულადი ეკვივალენტების მიღება, რომ

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

33. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

დააფინანსოს საოპერაციო და მიმდინარე კაპიტალური დანახარჯები და სასესხო ვალდებულებები მესამე მხარეების მიმართ.

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

ჯგუფის სავალუტო რისკი კონცენტრირებულია მხოლოდ აშშ დოლარში, რომელიც დაკავშირებულია მიღებულ და გაცემულ სესხებთან, ჯგუფს არ აქვს ჰეჯირებული სავალუტო რისკი რომელიც მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2020 წელს და და წარმოადგენს მნიშვნელოვან ბიზნეს რისკს.

სავალუტო რისკის ზეგავლენა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

ფინანსური აქტივები	ლარი	დოლარი	სულ
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,893	-	6,893
გაცემული სესხები	1,136	37,089	38,225
საკონტრაქტო აქტივი	-	8,121	8,121
ფული და ფულის ეკვივალენტები	230	2,181	2,411
სულ ფინანსური აქტივები	8,259	47,391	55,650
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,804	-	7,804
საიჯარო ვალდებულებები	341	-	341
მიღებული სესხები	2,082	101,189	103,271
სულ ფინანსური ვალდებულებები	10,227	101,189	111,416

სავალუტო რისკის ზეგავლენა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

ფინანსური აქტივები	ლარი	დოლარი	სულ
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,512	-	4,512
გაცემული სესხები	943	30,021	30,964
საკონტრაქტო აქტივი	-	7,107	7,107
ფული და ფულის ეკვივალენტები	803	2,045	2,848
სულ ფინანსური აქტივები	6,258	39,173	45,431
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,162	-	6,162
მიღებული სესხები	1,836	75,136	76,972
სულ ფინანსური ვალდებულებები	7,998	75,136	83,134

სავალუტო რისკის ზეგავლენა 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

ფინანსური აქტივები	ლარი	დოლარი	სულ
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,155	-	4,155
გაცემული სესხები	419	25,894	26,313
საკონტრაქტო აქტივი	-	6,624	6,624
ნაღდი ფული და ფულის ეკვივალენტები	251	5,236	5,487
სულ ფინანსური აქტივები	4,825	37,754	42,579
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10,255	-	10,255
მიღებული სესხები	-	42,987	42,987
სულ ფინანსური ვალდებულებები	10,255	42,987	53,242

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია მოგება-ზარალის სენსიტიურობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულად შესაძლებელი ცვლილებებისადმი ჯგუფის ფუნქციონალურ ვალუტასთან მიმართებით, როდესაც დანარჩენი ცვლადები რჩება უცვლელი:

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

33. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(10,760)	(7,192)	(1,047)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	10,760	7,192	1,047

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.

როგორც მიღებული ასევე გაცემული სესხების არსებითი ნაწილი არის ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით და შესაბამისად ჯგუფი არ დგას საპროცენტო რისკის წინაშე.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალის ეფექტურ მართვასთან დაკავშირებით. რისკი მდგომარეობს იმაში, რომ ჯგუფი შეიძლება წააწყდეს სირთულეებს ვალდებულებების დაფარვისას მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიური მონიტორინგით.

ფულადი ნაკადების მართვის მიზანია, რომ მუდმივად იქონიონ საოპერაციო ხარჯებისა და ფინანსური ვალდებულებების მომსახურებისთვის საჭირო ფულადი სახსრები, საკმარისი ორი თვის განმავლობაში. ეს გამოიწვევს ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომლის წინასწარ განსაზღვრაც შეუძლებელია; ამგვარი ვითარებები მოიცავს ბუნებრივ კატასტროფებს.

ქვემოთ, ცხრილში მოყვანილია ვალდებულებები, რომლებიც დაჯგუფებულია მათი დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადების მიხედვით. გადახდა უცხოურ ვალუტაში გამოითვლება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსათვის არსებული სავალუტო სპოტ-კურსის მიხედვით.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების მთლიანი თანხა საბალანსო ღირებულებებით, დაჯგუფებული დაფარვის ვადების მიხედვით:

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	1 წლამდე	1 წლიდან 3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
საიჯარო ვალდებულებები	-	-	341	341
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,804	-	-	7,804
მიღებული სესხები	81,206	22,065	-	103,271
სულ ვალდებულებები	89,010	22,065	341	111,416

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	1 წლამდე	1 წლიდან 3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,162	-	-	6,162
მიღებული სესხები	46,818	30,154	-	76,972
სულ ვალდებულებები	52,980	30,154	-	83,134

2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით:

ფინანსური აქტივები	1 წლამდე	1 წლიდან 3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10,255	-	-	10,255
მიღებული სესხები	12,435	24,333	6,219	42,987
სულ ვალდებულებები	22,690	24,333	6,219	53,242

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

33. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

სავაჭრო ვალდებულებები დაკავშირებულია სამშენებლო მასალების, სასტუმროს მართვის მარაგების და სხვა დაკავშირებული მომსახურებების შეძენასთან. მომწოდებლების დავალიანება იფარება შეთანხმებული გრაფიკის შესაბამისად, ჯგუფს არ აქვს ვადაგადაცილებული დავალიანებები და მომწოდებლების ვალდებულებების დროული დაფარვა წარმოადგენს ლიკვიდურობის რისკის მართვის მნიშვნელოვან კომპონენტს. მიღებული სესხი შედგება დაკავშირებული მხარეებისგან და საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხებისგან. საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებულ სესხებზე ვრცელდება საშეღავათო პერიოდები, შესაბამისად ჯგუფი არ დგას ლიკვიდურობის წინაშე მოკლევადიან პერსპექტივაში.

რეალური ღირებულება

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება, რომლებიც წარდგენილია რეალური ღირებულებით შეფასებულია რეალური ღირებულების იერარქიის მესამე დონეზე.

კაპიტალის მართვა

ჯგუფის მიზნები კაპიტალის მართვისას შემდეგში მდგომარეობს:

- უზრუნველყოს ფუნქციონირებადი საწარმოს შენარჩუნების უნარი, ისე რომ არ შეწყვიტოს მფლობელებისთვის სარგებლის მოტანა; და
- გამოიმუშაოს აქციონერებისათვის სარგებელი მისაღები რისკის დონის შეფასებით და შენარჩუნებით.

მშობელი კომპანია განსაზღვრავს კაპიტალის სიდიდეს რისკის პროპორციულად. კომპანია მართავს კაპიტალის სტრუქტურას ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებებისა და ძირითადი აქტივებისათვის მახასიათებელი რისკების გათვალისწინებით.

34. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ფინანსური ანგარიშგების არე	დაკავშირების სახე	2020	2019
შემოსავალი ხელშეკრულებებიდან მომხმარებელთან	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	253	602
სხვა შემოსავალი		106	181
ხარჯები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	620	559
ფინანსური შემოსავალი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	2,594	2,305
ფინანსური ხარჯი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	3,544	1,189

ფინანსური ანგარიშგების არე	დაკავშირების სახე	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019	1 იანვარი 2019
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	2,433	2,315	1,526
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	2,652	3,281	2,033
მიღებული სესხები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	51,242	30,163	-
გაცემული სესხები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	37,930	30,842	26,545

ტრანზაქციები მენეჯმენტთან და დამფუძნებლებთან

	2020	2019
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები	262	241

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

35. ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად დამტკიცება

ფინანსური ანგარიშგება გამოსაცემად დამტკიცდა 2021 წლის 20 დეკემბერს, მენეჯმენტის მიერ საწარმოს მესაკუთრეებს ან სხვებს არ აქვთ უფლებამოსილება, ფინანსურ ანგარიშგებაში შეიტანონ დამატებები და ცვლილებები მისი გამოცემის შემდეგ.

36. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ანგარიშგების გამოცემის თარიღამდე გამოცხადდა და გაიცა 1,095 ლარის დივიდენდი.

ანგარიშგების გამოცემის თარიღამდე კომპანიამ დაკავშირებული მხარისგან მიიღო სესხი 8,329 ლარის ოდენობით, ამავე პერიოდში დაფარა ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხი 2,562 ლარის ოდენობით.

შპს „ორბი 2005“
კონსოლიდირებული
მმართველობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

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

ჯგუფის საქმიანობის სახე და ძირითადი სამოქმედო ბაზრები:

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

ჯგუფის შემოსავლები ძირითადი მიმართულებების მიხედვით არის შემდეგი:

	2020	2019
შემოსავალი მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან	3,056	45,086
შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან	1,406	1,319
შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან	1,203	2,972
შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	304	223
სხვა შემოსავალი	76	152
სულ	6,045	49,752

არსებული პროდუქტები და მომსახურება, ბიზნეს პროცესები და სადისტრიბუციო მეთოდები.

2018 წლის ბოლოსთვის დაიწყო ერთ-ერთი სასტუმრო კომპლექსის „ბიჩ თაუერის“ მესაკუთრეებისათვის გადაფორმების პროცედურა ამასთან აღნიშნული პროექტის დასრულების შემდგომ ჯგუფი არ გეგმავს ახალი დეველოპერულ პროექტს. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბინების მნიშვნელოვანი ნაწილი რეალიზებული იყო, რადგან კომპანიას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უკვე შესრულებული ქონდა სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

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

ჯგუფის 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 ბიზნესი 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 „ორბი 2005“ თავის მხრივ ფლობს შემდეგ კომპანიებში წილებს:

შვილობილი ჯგუფი	საქმიანობის სახე	2020	2019
შპს უძრავი ქონების კომპანია ბათუმი	არა აქტიური	67%	67%
შპს რეალ ესთეით ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	67%	67%
შპს გინზა	სარესტორნო ბიზნესი	50%	50%
შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	100%	100%
შპს ორბი ბიზნესცენტრი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	84%	84%
შპრ ორბი ჯგუფი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	70%	70%
შპს სითი პარკი ბათუმი	არა აქტიური	70%	70%

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ (გაგრძელება)

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

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

2020 წლის საოპერაციო შემოსავალმა შეადგინა 6,045 ლარი, რაც 87%-ით ნაკლებია 2019 წლის ანალოგიურ მონაცემს. არსებული კლება გამოწვეულია იმით, რომ დასრულებული პროექტების უმეტესი ნაწილი აღიარებულია 2019 წელს.

ძირითადი კოეფიციენტები:	2020	2019
სულ შემოსავალი	6,045	49,752
სულ აქტივები	157,211	145,730
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	397	471
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	1.27	1.94
გროს მოგების მარჟა	30%	53%

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: ჯგუფის პერსონალის რაოდენობა წლის განმავლობაში მერყეობდა 397 დან 471 მდე. ჯგუფს აქვს თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები, რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება.

როგორც დამქირავებელი, შპს „ორბი 2005“ სთავაზობს პერსონალს განვითარებაზე ორიენტირებულ მიდგომებს და მუდმივ საკვალიფიკაციო ტრენინგებს საიმისოდ, რომ პერსონალმა უზრუნველყოს საუკეთესო მომსახურება კლიენტებისთვის. „ჯგუფი“ განვითარებაზე ორიენტირებულ თანამშრომლებს აძლევს კარიერული წინსვლის და პროფესიული უნარების დახვეწის შესაძლებლობას, საქმიან სამუშაო გარემოს და კონკურენტუნარიან ხელფასს.

ძირითადი მომწოდებლები და კლიენტები

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

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

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

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

3. ჯგუფის განვითარების გეგმები

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

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

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. ჯგუფის განვითარების გეგმები (გაგრძელება)

ჯგუფი ახორციელებს ასევე 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 ჯგუფი არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2020 წელს არ მომხდარა ჯგუფი მიერ საკუთარი აქციების შეძენა.

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

ფინანსური ანგარიშგების არე	2020	2019	გადახრის ახსნა
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	20,023	20,125	შენიშვნა #1
მოკლევადიანი სესხები	103,271	76,972	შენიშვნა #2
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	6,045	49,752	შენიშვნა #1
თვითღირებულება	(4,252)	(23,571)	შენიშვნა #1
სხვა შემოსავალი	3,001	455	შენიშვნა #3

შენიშვნა #1:

სასაქონლო მატერიალური მარაგების შემცირება დაკავშირებულია ბიჩ თაუერის პროექტის ფარგლებში რეალიზებული ბინების მოცულობით.

შენიშვნა #2:

სესხების ზრდა დაკავშირებულია ჯგუფში შემავალი კომპანიის მიმდინარე მშენებლობის დაფინანსებისთვის მიღებულ სესხთან.

შენიშვნა #3:

სხვა შემოსავლის ზრდა დაკავშირებულია მიწის რეალიზაციის შედეგად მიღებულ შემოსავალთან.

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:

	2020	2019
მოსახლეობის რიცხოვნობა 31 დეკემბრისთვის	3,729	3,723.5
მშპ მიმდინარე ფასებში, მილიარდი აშშ დოლარი	15.9	17.7
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), აშშ დოლარი	4,275	4,764

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

	2020	2019
მშპ-ის რეალური ზრდა, %	(6.2%)	5,1%
საშუალო წლიური ინფლაცია	5.2%	3,6%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	616.9	1,267.7
უმუშევრობის დონე, %	18.5%	11.6%

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 ცვალებადობის გამო. ჯგუფის სავალუტო რისკი კონცენტრირებულია მხოლოდ აშშ დოლარში, რომელიც დაკავშირებულია მიღებულ და გაცემულ სესხებთან. კომპანიას არ აქვს ჰეჯირებული სავალუტო რისკი, რომელიც მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2020 წელს და წარმოადგენს მნიშვნელოვან ბიზნეს რისკს.

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.

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 20 დეკემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2021 წლის 20 დეკემბერს:

ი. კვეხელიძე

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი