

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

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

მმართველობის ანგარიშგება

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ	27
2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	27
3. სუბიექტის განვითარების გეგმები	28
4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა	28
5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	28
6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები	29
7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები	29

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ORBI RESIDENCE“-ის ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ORBI RESIDENCE“-ის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - „*პირობითი მოსაზრების საფუძველი*“ - ნაწილში აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგის გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „ORBI RESIDENCE“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

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

კომპანიას 2020 წლის 1 იანვრიდან ყველა საანგარიშგებო თარიღში წარდგენილი აქვს მიღებული ავანსები 345,998 ლარის მოცულობით (შენიშვნა 24) რომელიც მიღებულია ძველ პერიოდებში. კომპანიამ ვერ მოგვაწოდა მიღებული ავანსების ჩაშლა კონტრაგენტის დონეზე, შესაბამისი ხელშეკრულებებით. ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო კორექტირებები ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ თანხებთან მიმართებაში.

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

ჩვენ გვჯერა, რომ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები არის საკმარისი და სათანადო მოსაზრების გამოსახატად. აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „*აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე*“ - ნაწილში. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები, როგორც ამას ითვალისწინებს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული კოდექსი პროფესიონალი ბუღალტრებისათვის (IESBA-ის კოდექსი). შევასრულეთ IESBA-ს კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია (წარმოდგენილი 26-30 გვერდებზე) მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია 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. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, 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, რომელიც არსებობს. 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-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების ვერ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას;

- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე;
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებების და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას;
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ექვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო;
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას;

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით (კანონი) განსაზღვრული ნაწილების ამ კანონთან შესაბამისობაზე და არსებითი უზუსტობების შემთხვევაში მივუთითოთ მათ არსზე, ასევე, განვაცხადოთ მმართველობის ანგარიშგებაში კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს.

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

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

1 ნოემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო.

- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე;
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებების და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას;
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო;
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას;

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით (კანონი) განსაზღვრული ნაწილების ამ კანონთან შესაბამისობაზე და არსებითი უზუსტობების შემთხვევაში მიუთითოთ მათ არსზე, ასევე, განვაცხადოთ მმართველობის ანგარიშგებაში კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს.

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



ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

1 ნოემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო.

შპს „ORBI RESIDENCE“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
ამონაგები რეალიზაციიდან	6	1,910,880	850,988
თვითღირებულება	7	(1,374,132)	(711,578)
საერთო მოგება		536,748	139,410
სხვა შემოსავალი	8	83,006	118,927
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	9	(330,388)	(255,220)
რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი	10	(31,004)	(53,764)
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	23	(256,988)	(734,073)
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	11	(741,415)	(470,839)
საოპერაციო ზარალი		(740,041)	(1,255,559)
ფინანსური შემოსავალი	18	292,675	285,191
ფინანსური ხარჯი	25	(87,018)	(18,951)
მოგება რეალური ღირებულების ცვლილების შედეგად	14	-	2,513,718
საკურსო მოგება/(ზარალი)	12	(593,285)	1,446,590
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(1,127,669)	2,970,989
მოგების გადასახადი		(7,678)	-
წმინდა მოგება/(ზარალი)		(1,135,347)	2,970,989

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 1 ნოემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

შპს „ORBI RESIDENCE“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
ამონაგები რეალიზაციიდან	6	1,910,880	850,988
თვითღირებულება	7	(1,374,132)	(711,578)
საერთო მოგება		536,748	139,410
სხვა შემოსავალი	8	83,006	118,927
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	9	(330,388)	(255,220)
რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი	10	(31,004)	(53,764)
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	23	(256,988)	(734,073)
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	11	(741,415)	(470,839)
საოპერაციო ზარალი		(740,041)	(1,255,559)
ფინანსური შემოსავალი	18	292,675	285,191
ფინანსური ხარჯი	25	(87,018)	(18,951)
მოგება რეალური ღირებულების ცვლილების შედეგად	14	-	2,513,718
საკუროსო მოგება/(ზარალი)	12	(593,285)	1,446,590
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(1,127,669)	2,970,989
მოგების გადასახადი		(7,678)	-
წმინდა მოგება/(ზარალი)		(1,135,347)	2,970,989

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 1 ნოემბერს:

ი. კველდიძე



ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2020 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	13	397,959	505,267	628,771
საინვესტიციო ქონება	14	5,148,718	5,148,718	-
არამატერიალური აქტივები		2,910	3,546	4,764
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	15	2,679,608	3,201,147	3,201,147
სულ გრძელვადიანი აქტივები		8,229,195	8,858,678	3,834,682
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	16	6,592,392	6,948,126	6,948,126
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	17	165,153	55,794	70,399
გაცემული სესხები	18	4,017,531	3,939,047	3,214,926
საგადასახადო აქტივი	19	50,908	59,165	42,259
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	20	1,525,789	1,740,246	1,643,935
ფული და ფულის ეკვივალენტები	21	2,376,744	4,499,236	4,040,298
სულ მიმდინარე აქტივები		14,728,517	17,241,614	15,959,943
სულ აქტივები		22,957,712	26,100,292	19,794,625
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	22	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	22	17,006,524	18,185,895	15,214,906
სულ კაპიტალი		17,006,524	18,185,895	15,214,906
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
პირობითი ვალდებულებები	23	3,964,431	3,707,444	2,973,371
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		3,964,431	3,707,444	2,973,371
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	24	391,238	400,022	596,278
მიღებული სესხები	25	907,227	458,201	430,169
სავაჭრო ვალდებულებები	26	688,292	3,348,730	579,901
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		1,986,757	4,206,953	1,606,348
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		22,957,712	26,100,292	19,794,625

შპს „ORBI RESIDENCE“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2020 (გადაანგარიშებული)	-	15,214,906	15,214,906
მიმდინარე წლის მოგება (გადაანგარიშებული)	-	2,970,989	2,970,989
31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)	-	18,185,895	18,185,895
მიმდინარე წლის ზარალი	-	(1,135,347)	(1,135,347)
გაცემული დივიდენდი	-	(44,024)	(44,024)
31 დეკემბერი 2021	-	17,006,524	17,006,524

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2021*	2020 (გადაანგარიშებული)
საოპერაციო საქმიანობა		
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	(1,127,669)	2,970,989
არაფულადი კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	103,424	137,764
ფინანსური ხარჯი	87,018	18,951
საპროცენტო შემოსავალი	(292,675)	(285,191)
უიმედო და საექვო ვალების ხარჯი	741,415	470,839
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებისთვის	256,988	734,073
მოგება რეალური ღირებულების ცვლილების შედეგად	-	(2,513,718)
ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა	5,817	-
ზარალი ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან	-	1,929
წმინდა საკურსო ზარალი/(მოგება)	593,285	(1,446,590)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	367,603	89,046
საშუალო კაპიტალის ცვლილებებამდე		
შემცირება/(ზრდა) საოპერაციო აქტივებში:		
ცვლილებები საქონელში	246,374	14,640
ცვლილებები დებიტორულ დავალიანებებში	(198,057)	(116,218)
ცვლილებები საგადასახადო აქტივებში	8,257	(16,909)
(შემცირება)/ზრდა საოპერაციო ვალდებულებებში:		
ცვლილებები კრედიტორულ დავალიანებებში	(664,255)	141,112
ცვლილებები მიღებული ავანსებში	(8,784)	(188,641)
საოპერაციო საქმიანობიდან გასული ფულადი სახსრები	(248,862)	(76,970)
დაბეგვრამდე და პროცენტებამდე		
გადახდილი მოგების გადასახადი	(7,678)	-
გადახდილი პროცენტი	-	(20,059)
საოპერაციო აქტივობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(256,540)	(97,029)
საინვესტიციო აქტივობები		
ძირითადი საშუალების შესყიდვა/გაყიდვა	(1,297)	(14,971)
საინვესტიციო აქტივობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(1,297)	(14,971)
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხის აღება/დაფარვა	(1,584,907)	-
გადახდილი დივიდენდი	(44,024)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	(1,628,931)	-
ნეტო შემცირება ფულის ან ფულადი ექვივალენტების	(1,886,768)	(112,000)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	4,499,236	4,040,298
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	(235,724)	570,938
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	2,376,744	4,499,236

*არაფულადი ოპერაციების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია 28-ე შენიშვნაში.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია

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

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

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ბათუმი, შ. ხიმშიაშვილის ქ. 7ბ, კომერციული ფართი 1. კომპანიის სათაო ოფისი და საქმიანობის ადგილი არის იგივე მისამართზე.

კომპანიის მეწილეები: საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის 100%-იან წილს ფლობდა ზაზა ზოიძე. კომპანიის დირექტორი იყო ირაკლი კვერდელიძე.

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

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური განვითარება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებულ ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

2. მომზადების საფუძველი

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

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

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

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

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, კომპანია ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით.

3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები

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

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

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები (გაგრძელება)

წინა პერიოდის კორექტირებებია:

სხვა აქტივები - კომპანიამ დააიდენტიფიცირა აღურიცხავი ავანსი, რომლის შესაბამისი რეალიზაცია არ იყო ასახული გასულ პერიოდებში. კორექტირების თანხამ 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მიღებულ ავანსებზე შეადგინა 103,104 ლარი. სხვა აქტივებზე 172,994 ლარი.

მარაგები - მოხდა არაარსებითი ცვლილების ასახვა.

საგადასახადო აქტივი - მოხდა არაარსებითი ცვლილების ასახვა.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები - მენეჯმენტმა ხელახლა იმსჯელა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის შექმნილ ანარიცხებზე და მიიჩნია, რომ არ არსებობს 809,718 ლარის ოდენობით მოთხოვნაზე ანარიცხის შექმნის საჭიროება 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით და წლის ბოლოს თარიღისთვის. აღნიშნული უზუსტობა გასწორდა რეტროსპექტულად.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები - მენეჯმენტმა დააიდენტიფიცირა ვადადამდგარი კრედიტორული დავალიანებები და ხანდაზმულობიდან გამომდინარე შეწყვიტა აღნიშნული ვალდებულებების აღიარება.

ქვემოთ წარმოდგენილია კორექტირებების ეფექტი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2020	კორექტირება	რეკლასი- ფიკაცია	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
სულ გრძელვადიანი აქტივები	8,858,678	-	-	8,858,678
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	7,121,120	(172,994)	-	6,948,126
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	49,351	6,443	-	55,794
გაცემული სესხები	3,939,047	-	-	3,939,047
საგადასახადო აქტივი	76,717	(17,552)	-	59,165
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	930,528	809,718	-	1,740,246
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,499,236	-	-	4,499,236
სულ მიმდინარე აქტივები	16,615,999	625,615	-	17,241,614
სულ აქტივები	25,474,677	625,615	-	26,100,292
კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება	16,846,400	1,339,495	-	18,185,895
სულ კაპიტალი	16,846,400	1,339,495	-	18,185,895
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	3,707,444	-	-	3,707,444
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	502,390	(102,368)	-	400,022
მოკლევადიანი სესხები	458,201	-	-	458,201
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,960,242	(611,512)	-	3,348,730
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	4,920,833	(713,880)	-	4,206,953
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	25,474,677	625,615	-	26,100,292

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები (გაგრძელება)

ქვემოთ წარმოდგენილია კორექტირებების ეფექტი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2019	კორექტირება	რეკლასი- ფიკაცია	1 იანვარი 2020 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				-
სულ გრძელვადიანი აქტივები	3,834,682	-	-	3,834,682
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	7,121,120	(172,994)	-	6,948,126
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	63,956	6,443	-	70,399
გაცემული სესხები	3,214,926	-	-	3,214,926
საგადასახადო აქტივი	59,808	(17,549)	-	42,259
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	887,693	756,242	-	1,643,935
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,040,298	-	-	4,040,298
სულ მიმდინარე აქტივები	15,387,801	572,142	-	15,959,943
სულ აქტივები	19,222,483	572,142	-	19,794,625
კაპიტალი				
გაუნაწილებელი მოგება	13,910,713	1,304,193	-	15,214,906
სულ კაპიტალი	13,910,713	1,304,193	-	15,214,906
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	2,973,371	-	-	2,973,371
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	699,382	(103,104)	-	596,278
მოკლევადიანი სესხები	430,169	-	-	430,169
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,208,848	(628,947)	-	579,901
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	2,338,399	(732,051)	-	1,606,348
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	19,222,483	572,142	-	19,794,625

ქვემოთ წარმოდგენილია კორექტირებების ეფექტი 2020 წლის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში:

	2020	კორექტირება	რეკლასი- ფიკაცია	2020 (გადაანგარიშებული)
ამონაგები	850,988	-	-	850,988
თვითღირებულება	(574,396)	-	(137,182)	(711,578)
საერთო მოგება	276,592	-	(137,182)	139,410
სხვა შემოსავალი	118,927	-	-	118,927
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	(392,402)	-	137,182	(255,220)
რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი	(53,764)	-	-	(53,764)
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხები	(734,073)	-	-	(734,073)
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	(514,811)	43,972	-	(470,839)
საოპერაციო ზარალი	(1,299,531)	43,972	-	(1,255,559)

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები (გაგრძელება)

	2020	კორექტირება	რეკლასი- ფიკაცია	2020 (გადაანგარიშებული)
ფინანსური შემოსავალი	285,191	-	-	285,191
ფინანსური ხარჯი	(18,951)	-	-	(18,951)
მოგება რეალური ღირებულების შეფასების შედეგად	2,513,718	-	-	2,513,718
საკურსო მოგება/(ზარალი)	1,455,260	(8,670)	-	1,446,590
მოგებადაბეგვრამდე	2,935,687	35,302	-	2,970,989
მოგების გადასახადი	-	-	-	-
წმინდა მოგება	2,935,687	35,302	-	2,970,989

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

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

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 1 იანვრისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	აშშ დოლარი	ევრო
31 დეკემბერი 2021	3.0976	3.5040
31 დეკემბერი 2020	3.2766	4.0233
1 იანვარი 2020	2.8677	3.2095

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ბანკებში არსებულ მიმდინარე ანგარიშებს და დეპოზიტებს. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

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

საპენსიო შენატანები. 2019 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო კანონი დაგროვებითი პენსიის შესახებ, რომლიც ძალაში შევიდა 2020 წლის 1 იანვრიდან. საპენსიო რეფორმის მიხედვით, სისტემაში ჩართული დასაქმებული პირის მხრიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში განხორციელდებოდა 2%-ის გადახდა, აღნიშნული ნაწილი იფარება თანამშრომლის ხელფასიდან და კომპანიას ეს ნაწილი დამატებით ხარჯად არ ეკისრება. აღნიშნულის პარალელურად დამსაქმებელი თავის მხრივ, დამატებით 2%-ს რიცხავს, რომელიც ხარჯად აღიარდება ხელფასის ხარჯის დარიცხვასთან ერთად და წარმოდგენილია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები არის ჩვეულებრივი საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში გაწეული სერვისის ან მიწოდებული საქონლის სანაცვლოდ მომხმარებლებისგან მისაღები თანხები. იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნის დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

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

განმავლობაში ან ნაკლებ პერიოდში (ან მიმდინარე საოპერაციო ციკლის მანძილზე, თუ ეს ბიზნესისთვის დამახასიათებელია), წინააღმდეგ შემთხვევაში ისინი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

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

ძირითადი საშუალებები.

- **აღიარება და შეფასება.** ძირითადი საშუალების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით. მოგება ან ზარალი, რომელიც წარმოიშობა ძირითადი საშუალებების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტიდან (გაყიდვის ღირებულებას გამოკლებული საბალანსო ღირებულება) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.
- **შემდგომი დანახარჯები.** შემდგომი დანახარჯები შედის აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე აქტივად, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ. ჩანაცვლებული აქტივის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. 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 მშენებლობა მაშინ შედის ექსპლუატაციაში და მაშინ იწყება ცვეთის დარიცხვა, როდესაც იგი მოყვანილია იმ კონდიციაში და მდგომარეობაში, რომ კომპანიას 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 მისი 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. ძირითად საშუალებებს ცვეთა ერიცხება წრფივი ცვეთის მეთოდით, ძირითადი საშუალების სასარგებლო მომსახურების ვადის შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

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

არამატერიალური აქტივები.

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

ამორტიზაცია. ამორტიზება უნდა დაიწყოს მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება, მაგ., როდესაც ის იმყოფება იმ ადგილზე და იმ მდგომარეობაში, როცა მისი გამოყენება შესაძლებელია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნით. შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივის

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამორტიზებადი თანხა სისტემატურად უნდა გადანაწილდეს მის სასარგებლო მომსახურების ვადაზე. არამატერიალურ აქტივებს ამორტიზაცია ერიცხებათ წრფივად სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

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

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

საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებულ მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

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

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

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

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

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

მარაგები. კომპანიის მარაგები თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო შემდეგ ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ყველანაირ დანახარჯს და სხვა ხარჯებს, რომელიც გაწეულია მარაგების ახლანდელ მდებარეობასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად. მაგალითად, ტრანსპორტირების ხარჯი, საბაჟო გადასახადი და სხვა პირდაპირი მიკუთვნებადი ხარჯები.

კომპანია მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს საშუალო შეწონილ მეთოდს.

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

წინასწარი გადახდები. წინასწარი გადახდები გამოხატულია ფაქტიური ღირებულებით, საექვო ვალებზე შექმნილი რეზერვის გამოკლებით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირებულია, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც წინასწარ

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული დამატებული ღირებულების გადასახადი გადასახდელია საგადასახადო ორგანოებისთვის იმ თარიღისთვის, რომელი მოვლენაც უფრო ადრე დგება (ა) კლიენტებისგან მისაღები ავანსების შეგროვება ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება. ის ოპერაციები რომელიც ექვემდებარება დღგ-ით დაბეგვრას ან შესაძლებელია დღგ-ს ჩათვლის მიღება, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარებულია დღგ-ით შემცირებული ღირებულებით.

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

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

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

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

კომპანია შემოსავალს კომუნალური მომსახურების გაწევიდან აღიარებს ყოველი თვის ბოლოს.

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

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

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

ხარჯების აღიარება. 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.

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

კლასიფიკაცია მიმდინარე/გრძელვადიანის მიხედვით. კომპანია 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 იწახება სავაჭრო მიზნებისთვის;
- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის ვადაში;
- ის წარმოადგენს ნაღდ ფულს და ნაღდი ფულის ექვივალენტებს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გაყინულია რაიმე ვალდებულების დაზღვევისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში.

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად.

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

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

სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

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

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

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

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

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

• **ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასება.** აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, მენეჯმენტი განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, ტექნიკურ მოძველებას და ფიზიკურ ცვეთას. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება. კომპანია გეგმავს გადაიხედოს დადგენილ სასარგებლო მომსახურების ვადებს მას

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

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

შემდეგ რაც მოხდება ძირითადი საშუალებებისთვის რეალური ღირებულების, როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულების დადგენა.

- **საგადასახადო კანონმდებლობა.** მენეჯმენტი გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომებს ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღიარდება იმ საგადასახადო მიდგომებისთვის, რაზეც ხელმძღვანელობის ვარაუდით საგადასახადო ორგანოები მაღალი ალბათობით დააკისრებენ კომპანიას დამატებით გადასახადებს, იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნულ პოზიციებს სადავოდ გახდინან.
- **ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის.** კომპანიას აქვს გარკვეული სახელშეკრულებო ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია მომავალში მოსახდენ მოვლენებთან. ვალდებულების დაფარვის მიზნით, კომპანია მოელის საწარმოს ეკონომიკურ სარგებელში განივებული რესურსების გასვლას. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხების შეფასებისთვის კომპანია იყენებს სტატისტიკურ ინფორმაციას დაფუძნებულს კომპანიის გამოცდილებასა და პრაქტიკაზე. ხელმძღვანელობას მიაჩნია რომ პირობითი ვალდებულებებისთვის შექმნილი ანარიცხი საკმარისი და რელევანტურია მომავალში მოსალოდნელი გასაწევი ხარჯებისთვის.

6. ამონაგები რეალიზაციიდან

ამონაგები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2021	2020
ამონაგები მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან	655,752	-
ამონაგები კომუნალური მომსახურებიდან	587,771	574,596
ამონაგები სასტუმროს მართვიდან	577,447	190,407
ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან	27,481	20,117
სხვა შემოსავალი	62,429	65,868
სულ	1,910,880	850,988

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

7. თვითღირებულება

თვითღირებულება შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
სასტუმროს ოპერირებასთან დაკავშირებული პირდაპირი დანახარჯები	(996,266)	(695,776)
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	(355,734)	-
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	(22,132)	(15,802)
სულ	(1,374,132)	(711,578)

8. სხვა შემოსავალი

სხვა შემოსავალი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2021	2020
საიჯარო შემოსავალი	44,771	-
საგადასახადო შეღავათიდან მიღებული სარგებელი	29,814	77,578
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება	8,421	4,702
ვალდებულების პატიებიდან მიღებული სარგებელი	-	36,647
სულ	83,006	118,927

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***8. სხვა შემოსავალი (გაგრძელება)**

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

9. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
ხელფასის ხარჯი	(212,125)	(207,375)
საკონსულტაციო ხარჯი	(57,998)	-
საიჯარო ხარჯი	(6,710)	(10,170)
საპენსიო ხარჯი	(3,807)	(4,649)
საგადასახადო ხარჯი	(1,220)	(8,380)
სხვა ხარჯი	(48,528)	(24,646)
სულ	(330,388)	(255,220)

10. რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი

რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2021	2020
ხელფასის ხარჯი	(14,400)	(9,600)
რეკლამის და მარკეტინგული ხარჯი	(10,746)	(42,236)
ბანკის საკომისიო ხარჯი	(5,858)	(1,928)
სულ	(31,004)	(53,764)

11. აქტივების გაუფასურების ხარჯი

აქტივების გაუფასურების ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
ინვესტიციების გაუფასურების ხარჯი	(521,539)	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	(288,385)	(241,199)
გაცემული სესხების გაუფასურების რეზერვის ცვლილება	68,509	(229,640)
სულ	(741,415)	(470,839)

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

12. კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)

2021 წლის განმავლობაში კურსის ცვალებადობის ეფექტი კომპანიის შედეგებზე შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	გაცემული სესხები	მიღებული სესხები	სულ
დადებითი ეფექტი	342,737	249,888	395,126	402,819	67,882	1,458,452
უარყოფითი ეფექტი	(578,461)	(374,017)	(384,955)	(685,519)	(28,785)	(2,051,737)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	(235,724)	(124,129)	10,171	(282,700)	39,097	(593,285)

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

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	გაცემული სესხები	მიღებული სესხები	სულ
დადებითი ეფექტი	1,183,356	519,251	256,925	1,240,848	30,702	3,231,082
უარყოფითი ეფექტი	(612,418)	(255,302)	(284,652)	(572,278)	(59,842)	(1,784,492)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	570,938	263,949	(27,727)	668,570	(29,140)	1,446,590

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

13. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	შენობა-ნაგებობები	მანქანა-დანადგარები	სასტუმროს ინვენტარი	კომპიუტერული ტექნიკა	სხვა აქტივები	სულ
1 იანვარი 2020	468,925	364,489	80,823	275,541	85,068	1,274,846
შემოსვლა	-	-	4,305	10,666	-	14,971
გასვლა	-	-	-	(1,949)	-	(1,949)
31 დეკემბერი 2020	468,925	364,489	85,128	284,257	85,068	1,287,868
შემოსვლა	-	-	636	-	661	1,297
გასვლა	-	-	-	(5,817)	(222)	(6,039)
31 დეკემბერი 2021	468,925	364,489	85,764	278,440	85,507	1,283,126
დაგროვილი ცვეთა						
1 იანვარი 2020	(27,584)	(263,747)	(51,842)	(220,535)	(82,367)	(646,075)
ცვეთის ხარჯი	(33,832)	(55,794)	(16,208)	(28,488)	(2,224)	(136,546)
გასვლა	-	-	-	20	-	20
31 დეკემბერი 2020	(61,416)	(319,541)	(68,050)	(249,003)	(84,591)	(782,601)
ცვეთის ხარჯი	(33,898)	(39,957)	(10,616)	(17,805)	(512)	(102,788)
გასვლა	-	-	-	-	222	222
31 დეკემბერი 2021	(95,314)	(359,498)	(78,666)	(266,808)	(84,881)	(885,167)
საბალანსო ღირებულება						
1 იანვარი 2020	441,341	100,742	28,981	55,006	2,701	628,771
31 დეკემბერი 2020	407,509	44,948	17,078	35,254	477	505,267
31 დეკემბერი 2021	373,611	4,991	7,098	11,632	626	397,959

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად ამორტიზებული ძირითადი საშუალებების ნაშთი შეადგენდა 660,410 ლარს (2020: 322,978 ლარი).

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

14. საინვესტიციო ქონება

კომპანიამ 2020 წელს შეიძინა მიწა, რომელსაც ფლობს საიჯარო შემოსავლების მიღების მიზნით. მიწის რეალური ღირებულება შეფასებულია საბაზრო მიდგომის და შემოსავლების მიდგომის გამოყენებით დამოუკიდებელი და კვალიფიციური შემფასებლის მიერ. რეალური ღირებულების შეფასება ეფუძნება უმაღლეს და საუკეთესოს გამოყენებას, რომელიც არ განსხვავდება მათი ფაქტიური გამოყენებისგან. ბოლო შეფასება მოხდა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

მიწა თვითღირებულების მოდელით რომ შეფასებულიყო, საბალანსო ღირებულება წარმოდგენილი იქნებოდა შემდეგნაირად:

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

მოგება-ზარალის ანგარიშგებაზე ასაღიარებელი თანხები:

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

15. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში

კომპანიამ 2015 წლის 25 დეკემბერს დააფუძნა შპს რეალ ესთეით ბათუმი. 2016 წლის 1 თებერვალს კომპანიამ გაყიდა შვილობილი კომპანიის 66.66% წილი და შესაბამისად მას შემდეგ ფლობს 33.33%-იან წილს. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში მოიცავს 3,201,147 ლარის ღირებულების არაფულად შენატანს.

კომპანიის მენეჯმენტმა, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ინვესტიციის გაუფასურებაზე შეფასებისას დაადგინა რომ არსებობს ინვესტიციის გაუფასურების ნიშნები და აღიარა გაუფასურების ანარიცხი 521,539 ლარის მოცულობით. მეკავშირე საწარმოს არ აქვს საოპერაციო საქმიანობა და ფლობს აქტივებს ქალაქ. ბათუმში.

კომპანიას არ მიუღია დივიდენდი ან სხვა სახის განაწილება მეკავშირე საწარმოდან.

16. სხვა აქტივები

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

17. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2020 (გადაანგარიშებული)
სასტუმროს მართვის მარაგები	49,763	55,794	70,399
ლიფტი	115,390	-	-
სულ	165,153	55,794	70,399

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

18. გაცემული სესხები

გაცემული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020	1 იანვარი 2020
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	1,754,288	1,844,683	1,638,188
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	-	-	334,575
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	1,037,696	1,097,661	585,974
სულ გაცემული სესხის ძირი თანხა	2,791,984	2,942,344	2,558,737
დარიცხული პროცენტი:			
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	1,876,217	1,744,781	1,390,391
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	131,205	146,407	356,574
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	786,353	742,252	316,322
სულ გაცემულ სესხზე დარიცხული პროცენტი	2,793,775	2,633,440	2,063,287
გაცემული სესხები	5,585,759	5,575,784	4,622,024
უიმედო და საეჭვო ვალებზე შექმნილი ანარიცხი :			
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	(382,675)	(382,675)	(382,676)
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	(131,205)	(146,407)	(691,149)
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	(1,054,348)	(1,107,655)	(333,273)
სულ გაუფასურების ანარიცხი	(1,568,228)	(1,636,737)	(1,407,098)
გაცემული სესხები, ნეტო	4,017,531	3,939,047	3,214,926

გაცემული სესხების ხელშეკრულების პირობები წლების მიხედვით წამოდგენილია ქვემოთ:

გაცემული სესხები:	ვალუტა	დაფარვის ვადა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020	1 იანვარი 2020
	დოლარი	5 წელი	-	-	2,426,816
დაკავშირებულ მხარეზე	დოლარი	ვადადამდგარი	3,000,494	2,971,963	-
	ლარი	6 წელი	-	-	219,088
	ლარი	ვადადამდგარი	630,011	617,501	382,675
იურიდიულ პირებზე	დოლარი	ვადადამდგარი	131,205	146,407	691,149
ფიზიკურ პირებზე	დოლარი	ვადადამდგარი	1,824,049	1,839,913	902,296
			5,585,759	5,575,784	4,622,024

გაცემულ სესხებზე მოძრაობა წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

1 იანვარი 2020	3,214,926
საპროცენტო შემოსავალი	285,191
გაუფასურების ანარიცხი	(229,640)
საკურსო სხვაობის ეფექტი	668,570
31 დეკემბერი 2020	3,939,047
საპროცენტო შემოსავალი	292,675
გაუფასურების ანარიცხის შემცირება	68,509
საკურსო სხვაობის ეფექტი	(282,700)
31 დეკემბერი 2021	4,017,531

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

19. 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 შემოადინებული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად, როგორცაა მაგალითად, არასაბაზრო ფასად შესრულებული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება მოგების გადასახადის მოქმედების არეალს და 2017 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

20. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2020 (გადაანგარიშებული)
მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან	2,263,471	2,387,859	2,461,018
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	1,652,037	1,288,200	743,139
მოთხოვნები საქონლის რეალიზაციიდან	-	-	180,834
მოთხოვნები სასტუმროს მართვიდან	87,575	89,986	86,264
სხვა მოთხოვნები	44,884	44,763	38,151
გადახდილი ავანსები	220	163,451	127,343
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,048,187	3,974,259	3,636,749
უიმედო და საეჭვო მოთხოვნებზე შექმნილი რეზერვი			
მოთხოვნები ბინის ნასყიდობიდან	(1,147,035)	(1,201,752)	(1,217,825)
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	(1,322,096)	(842,818)	(602,363)
მოთხოვნები სასტუმროს მართვიდან	(8,797)	(8,797)	(9,115)
სხვა მოთხოვნა	(44,470)	(44,470)	(36,168)
გადახდილი ავანსები	-	(136,176)	(127,343)
უიმედო და საეჭვო მოთხოვნების რეზერვი	(2,522,398)	(2,234,013)	(1,992,814)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	1,525,789	1,740,246	1,643,935

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

20. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	მიმდინარე	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მოთხოვნები	567,403	453,217	318,460	312,957	1,652,037
კომუნალური მომსახურებიდან					
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(342,533)	(367,114)	(299,492)	(312,957)	(1,322,096)

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

	მიმდინარე	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მოთხოვნები	565,558	371,210	211,133	140,299	1,288,200
კომუნალური მომსახურებიდან					
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(257,328)	(257,267)	(187,924)	(140,299)	(842,818)

კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	მიმდინარე	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მოთხოვნები	312,568	242,837	138,883	48,851	743,139
კომუნალური მომსახურებიდან					
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(236,582)	(189,441)	(127,489)	(48,851)	(602,363)

მოდრაობა უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვში:

1 იანვარი 2020	(1,992,814)
წლის დარიცხვა	(241,199)
რეზერვის გამოყენება	-
31 დეკემბერი 2020	(2,234,013)
წლის დარიცხვა	(288,385)
რეზერვის გამოყენება	-
31 დეკემბერი 2021	(2,522,398)

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

	31 დეკემბერი 2021			31 დეკემბერი 2020		
გაუფასურებაზე შეფასებული	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ
მთლიანი ღირებულება	2,396,150	1,652,037	4,048,187	2,686,059	1,288,200	3,974,259
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(1,200,302)	(1,322,096)	(2,522,398)	(1,391,195)	(842,818)	(2,234,013)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	1,195,848	329,941	1,525,789	1,294,864	445,382	1,740,246

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

20. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

ინდივიდუალურად და ჯგუფურად გაუფასურებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

გაუფასურებაზე შეფასებული	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ
მთლიანი ღირებულება	2,893,610	743,139	3,636,749
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(1,390,451)	(602,363)	(1,992,814)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	1,503,159	140,776	1,643,935

21. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020	1 იანვარი 2020
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	2,428	2,629	-
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	77,139	5,162	7,118
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	-	1,044	103,154
ბლოკირებული თანხები	2,297,177	4,490,401	3,930,026
სულ	2,376,744	4,499,236	4,040,298

კომპანიას არ გააჩნია დეპოზიტები კომერციულ ბანკებში.

სს თიბისი ბანკსა და შპს ორბი ჯგუფს შორის გაფორმებული თანამშრომლობის ხელშეკრულებით მხარეები თანხმდებიან თანამშრომლობაზე შემდეგი ფორმით: ბანკის მიერ შერჩეულ დაინტერესებულ პირებს, რომლებსაც არ აქვთ საკმარისი თანხა ნასყიდობის ფასის სრულად გადასახდელად, ბანკი შესთავაზებს კრედიტით სარგებლობას. ბანკის მიერ გამოყოფილი კრედიტის თანხა ჩაირიცხება ბლოკირებულ ანგარიშზე და მსესხებლის მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები უზრუნველყოფილი იქნება ბლოკირებულ ანგარიშზე განთავსებული თანხებით. სესხის თანხა სრულად განიბლოკება მას შემდეგ რაც შეძენილი უძრავი ქონება დაიტვირთება პირველადი იპოთეკით ბანკის სასარგებლოდ და სრულად მოხდება მსესხებლის მიერ თანხის გადახდა. ხელშეკრულების მიზანია კომპლექსის მშენებლობის დაფინანსება. შესაბამისად, ბლოკირებული თანხების ცვლილება გამოწვეულია ექსპლუატაციაში შესული და მყიდველებზე გადაფორმებული ბინების რაოდენობის ზრდით წლიდან წლამდე. ბლოკირებულ ანგარიშზე არსებული თანხა ვალუტაში 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 741,599 დოლარს (2020 და 2019 წლები: 1,370,445 დოლარი).

22. კაპიტალი

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

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის 100%-იან წილს ფლობდა ზაზა ზოიძე.

2021 წელს გამოცხადებული და გაცემული დივიდენდმა შეადგინა 44,024 ლარი (2020: 0 ლარი).

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

23. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი

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

24. მიღებული ავანსები

მიღებული ავანსები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2020 (გადაანგარიშებული)
მიღებული ავანსები ბინების შესაძენად	345,998	352,195	509,666
მესაკუთრეებისგან მიღებული ავანსები	42,495	47,004	86,612
კომუნალური მომსახურებისთვის			
მიღებული ავანსები სასტუმროს მართვიდან	2,745	823	-
სულ	391,238	400,022	596,278

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

25. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020	1 იანვარი 2020
დაკავშირებული იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხი	887,102	193,264	210,000
დაკავშირებული იურიდიული პირებისგან მიღებულ სესხზე დარიცხული პროცენტი	20,125	264,937	220,169
სულ	907,227	458,201	430,169

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

სესხზე მოძრაობა შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

1 იანვარი 2020	430,169
საპროცენტო ხარჯი	18,951
პროცენტის გადახდა	(20,059)
საკურსო სხვაობის ეფექტი	29,140
31 დეკემბერი 2020	458,201
სავაჭრო ვალდებულების სესხად რეკლასიფიკაცია (შენიშვნა 28)	1,986,012
სესხის აღება	24,119
საპროცენტო ხარჯი	87,018
სესხის დაფარვა	(1,609,026)
საკურსო სხვაობების ეფექტი	(39,097)
31 დეკემბერი 2021	907,227

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***26. სავაჭრო ვალდებულებები**

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020	1 იანვარი 2020
ვალდებულებები ბიზნის შეძენიდან	359,360	359,360	359,360
ვალდებულებები სამშენებლო მომსახურებიდან	135,811	143,444	126,036
საიჯარო ვალდებულებები	37,808	29,936	22,516
მიწის შეძენიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	53,500	2,638,820	-
ვალდებულებები შესყიდულ საქონელსა და მომსახურებაზე	100,027	172,169	62,986
სხვა ვალდებულებები	1,786	5,001	9,003
სულ	688,292	3,348,730	579,901

27. პირობითი ვალდებულებები

პრეტენზიები იქნას წამოყენებული. საკუთარი შეფასების საფუძველზე, აგრეთვე შიდა და გარე პროფესიული კონსულტაციების საფუძველზე, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არანაირი არსებითი დანაკარგი არ იქნება

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

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

28. არაფულადი ოპერაციები

2021 წელს ორბი ჰოლდინგში განხორციელდა სესხების რესტრუქტურირება. რომლის ფარგლებშიც მოხდა ჰოლდინგში შემავალი კომპანიების მოთხოვნა ვალდებულებების სესხებად გარდაქმნა. აღნიშნული ოპერაციების ფარგლებში 1,986,012 ლარი, რომელიც წარმოადგენს მიწის შეძენიდან წარმოქმნილ ვალდებულებას, კონვერტირებულია სესხში. აღნიშნული სესხის მნიშვნელოვანი ნაწილი დაფარულია საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში.

29. ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები, როგორც წესი, განიხილება, რომ ურთერთდაკავშირებულნი არიან, თუ იმყოფებიან საერთო კონტროლის ქვეშ ან თუ ერთ მხარეს აქვს სხვა მხარის კონტროლის უნარი ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს მეორე მხარეზე ან განახორციელოს ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და ოპერატიული გადაწყვეტილებების მიღებაში. თითოეულ დაკავშირებულ მხარეთა ურთიერთობების გათვალისწინებით, ყურადღება მიექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

29. ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები შემდეგია:

	დაკავშირების სახე	2021	2020
შემოსავალი	საერთო დამფუძნებელი	71,888	47,509
ადმინისტრაციულის ხარჯი	საერთო დამფუძნებელი	15,734	53,407
საპროცენტო ხარჯი	საერთო დამფუძნებელი	87,018	18,951
საპროცენტო შემოსავალი	საერთო დამფუძნებელი	292,675	285,191

ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან:

	დაკავშირების სახე	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020	1 იანვარი 2020
სავაჭრო მოთხოვნები	საერთო დამფუძნებელი	133,933	828,830	911,148
სავაჭრო ვალდებულებები	საერთო დამფუძნებელი	89,619	3,084,027	677,496
მიღებული სესხი	საერთო დამფუძნებელი	907,227	458,201	430,169
გაცემული სესხი	საერთო დამფუძნებელი	3,630,505	3,589,464	3,028,579

	2021	2020
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები	75,000	93,000

30. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა მნიშვნელოვანი მოვლენები.

შპს „ORBI RESIDENCE”

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

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

კომპანიის საქმიანობის სახე და ძირითადი სამოქმედო ბაზრები:

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

კომპანიის შემოსავლები ძირითადი მიმართულებების მიხედვით არის შემდეგი:

	2021	2020
ამონაგები მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან	655,752	-
ამონაგები კომუნალური მომსახურებიდან	587,771	574,596
ამონაგები სასტუმროს მართვიდან	577,447	190,407
ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან	27,481	20,117
სხვა შემოსავალი	62,429	65,868
სულ	1,910,880	850,988

არსებული პროდუქტები და მომსახურება, ბიზნეს პროცესები და სადისტრიბუციო მეთოდები.

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

კომპანიის სტრუქტურა.

კომპანიის გენერალური დირექტორი 2021 წლის 1 იანვრიდან ანგარიშგების მომზადებამდე პერიოდში იყო ირაკლი კვერდელიძე. კომპანიის ოპერირებაზე პასუხისმგებელია საბჭო, რომელიც შედგება ფინანსური დირექტორისაგან, მშენებლობის სამსახურის დირექტორისაგან, მთავარი ბუღალტერისაგან, სასტუმრო ბიზნესის მმართველი დირექტორისაგან, იურიდიული და ადმინისტრაციულ საქმეთა დირექტორისაგან.

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

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

კომპანია	საქმიანობის სახე	2021	2020
შპს რეალ ესთეით ბათუმი	არააქტიური	33%	33%

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ფინანსური მაჩვენებლები

2021 წლის საოპერაციო შემოსავალმა შეადგინა 1,910,880 ლარი, რაც 25%-ით მეტია 2020 წლის ანალოგიურ მონაცემზე. არსებული ზრდა, ერთის მხრივ უკავშირდება 2021 წელს რეალიზებული ბინებიდან მიღებულ შემოსავალს და მეორის მხრივ პანდემიის შემდგომ ტურისტული სექტორის გაჯანსაღებას.

შპს „ORBI RESIDENCE“

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

ძირითადი კოეფიციენტები:	2021	2020
სულ შემოსავალი	1,910,880	850,988
სულ აქტივები	22,957,712	26,100,292
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	42	50
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	5.71	3.58
გროს მოგების მარჟა	28%	16%

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: შპს „ORBI RESIDENCE“ პერსონალის რაოდენობა წლის განმავლობაში მერყეობდა 37 დან 46-მდე. კომპანიას აქვს თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება.

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

ძირითადი მომწოდებლები და კლიენტები

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

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

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

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

3. სუბიექტის განვითარების გეგმები

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

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

4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

2021 წელს კომპანია არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2021 წელს არ მომხდარა კომპანიის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა.

მმართველობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები

წლიდან წლამდე დამდგარი მნიშვნელოვანი ცვლილებები:

ფინანსური ანგარიშგების არე	2021	2020	გადახრის ახსნა
შემოსავალი რეალიზაციიდან	1,910,880	850,988	შენიშვნა 1
საკუროს მოგება/(ზარალი)	(593,285)	1,446,590	შენიშვნა 2
მოგება რეალური ღირებულების შეფასების შედეგად	-	2,513,718	შენიშვნა 3
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	688,292	3,348,730	

შენიშვნა #1:

არსებული ზრდა, ერთის მხრივ უკავშირდება 2021 წელს რეალიზებული ბინებიდან მიღებული შემოსავლების ზრდას და 2020 წელს კორონავირუსის შედეგად დაწესებული შეზღუდვების შემსუბუქებას, რაც მნიშვნელოვანად შეუწყო ხელი ვიზიტორების ზრდას.

შენიშვნა #2:

2021 წელს 2020 წელთან შედარებით დასტაბილურდა ვალუტის კურსის ცვლილებები, ვალუტის კურსის გამყარებამ უარყოფითი გავლენა იქონია ჯგუფის კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებულ შედეგზე, ვინაიდან ჯგუფს უცხოურ ვალუტაში აქვს გაცემული სესხებისა და ფულის ექვივალენტების მნიშვნელოვანი ნაშთები.

შენიშვნა #3:

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

შენიშვნა #4:

სავაჭრო ვალდებულების მნიშვნელოვანი შემცირება დაკავშირებულია მიწის შეძენიდან წარმოქმნილი ვალდებულების სესხად კონვერტაციის შედეგად.

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკები:

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

ძირითადი მაკროეკონომიკური პარამეტრები	2021	2020
მოსახლეობის რიცხოვნობა 31 დეკემბრისთვის	3,689	3,729
მშპ მიმდინარე ფასებში, მილიარდი აშშ დოლარი	18.7	15.9
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), აშშ დოლარი	5,015	4,275
მშპ-ის რეალური ზრდა, %	10.4%	(6.2)%
საშუალო წლიური ინფლაცია	13.9%	5.2%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	1,152.8	616.9
უმუშევრობის დონე, %	20.6%	18.5%

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი და მისი მართვის მექანიზმები

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

ოპერაციებით, რაც წარმოქმნის ფინანსურ აქტივებს. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

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

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

საბაზრო რისკი

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

საბაზრო რისკებისადმი სენსიტიურობა ემყარება ერთი რომელიმე ფაქტორის ცვლილებას, ყველა დანარჩენი ფაქტორის უცვლელად დატოვებით. პრაქტიკაში ნაკლებად სავარაუდოა, რომ ეს მოხდეს და გარკვეული ფაქტორების ცვლილებები შეიძლება ურთიერთდაკავშირებული იყოს - მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებები და სავალუტო კურსების ცვლილებები.

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

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

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 1 ნოემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი და მისი მართვის მექანიზმები

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

ოპერაციებით, რაც წარმოქმნის ფინანსურ აქტივებს. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

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

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

საბაზრო რისკი

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

საბაზრო რისკებისადმი სენსიტიურობა ემყარება ერთი რომელიმე ფაქტორის ცვლილებას, ყველა დანარჩენი ფაქტორის უცვლელად დატოვებით. პრაქტიკაში ნაკლებად სავარაუდოა, რომ ეს მოხდეს და გარკვეული ფაქტორების ცვლილებები შეიძლება ურთიერთდაკავშირებული იყოს - მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებები და სავალუტო კურსების ცვლილებები.

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

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

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 1 ნოემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

