

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული ფინანსური და

მმართველობის ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2021 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 მოძრაობის 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.....	7
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	9
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	21
6. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული	23
7. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	23
8. თვითღირებულება.....	23
9. სხვა შემოსავალი.....	24
10. ადმინისტრაციული ხარჯი	24
11. კომერციული ხარჯი	24
12. გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი.....	25
13. ფინანსური შემოსავალი/ხარჯი	25
14. კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	25
15. ძირითადი საშუალებები	26
16. გაცემული სესხები	27
17. სხვა აქტივები.....	28
18. საკონტრაქტო აქტივი	29
19. სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....	29
20. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	29
21. საგადასახადო აქტივი	30
22. გაცემული ავანსები.....	31
23. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	31
24. კაპიტალი	31
25. მიღებული სესხები.....	32
26. ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისათვის	33
27. სახელშეკრულებო ვალდებულებები	33
28. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	33
29. პირობითი ვალდებულებები	33
30. არაფულადი ოპერაციები.....	34
31. ფინანსური რისკების მართვა.....	34
32. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	38
33. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	38

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ	40
2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	41
3. ჯგუფის განვითარების გეგმები	42
4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა	42
5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	42
6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები	42
7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები	43

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ორბი 2005“ ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ორბი 2005“ და მისი შვილობილი საწარმოების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხების გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგის გარდა, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჯგუფს არ ჩაუტარებია სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ინვენტარიზაცია 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფის სააღრიცხვო ჩანაწერების და აქტივების სპეციფიკიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით ალტერნატიული პროცედურებით მარაგების ფიზიკურ არსებობასა და კონდიციაში. შესაბამისად, ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებების შეტანა აღრიცხულ მარაგებთან მიმართებაში კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ჯგუფმა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჩაატარა ინვენტარიზაცია ძირითადი საშუალებებებში აღრიცხულ შემდეგ ჯგუფებზე: მიწა, შენობა-ნაგებობები, დაუმთავრებელი მშენებლობა, სატრანსპორტო საშუალებები, მსხვილი სამშენებლო ტექნიკა და ქსელური მოწყობილობები. ხოლო აქტივთა სხვა ჯგუფებზე, რომლის საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 3,129 ათას 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 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და შესაძარის პერიოდებში.

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 გამონაკლისი, რომელიც გულისხმობს რეალური ღირებულების, როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულების გამოყენებას. ჩვენი აზრით, აღნიშნულ აქტივებთან დაკავშირებული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები და წარდგენის ფორმა არ შეესაბამება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნებს.

როგორც ეს აღნიშნულია ფინანსური ანგარიშგების 26-ე შენიშვნაში, ჯგუფს აქვს გარკვეული პირობითი ვალდებულებები. ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარდგენილი პირობით ვალდებულებებზე საკმარისი და აუცილებელი ინფორმაცია ბასს 37-ის „ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივების“ მოთხოვნების შესაბამისად.

2021 წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფმა დააიდენტიფიცირა გასული პერიოდის შეცდომები და ასახა რეტროსპექტულად. ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი გადაანგარიშებული მონაცემები შესაძარისი პერიოდის დასაწყისისთვის რასაც მოითხოვს ბასს 8 -

სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები. აღნიშნული კორექტირებების ასახვისას ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით გამოვლენილი აღურიცხავი ავანსების სისრულეში და შესაბამისად ვერ გავნსაზღვრეთ აღნიშნული უზუსტობის ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

აუდიტს წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - *“აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე”* - ნაწილში. 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.

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 40-44 გვერდებზე) მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას, მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ 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. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, კონსოლიდირებული 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, ჩვენი:

- 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 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 ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე;
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებების და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას;
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად 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 ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული 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 ჯგუფის უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო;
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად 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 წარმოდგენლობის 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)

30 ნოემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

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)



30 ნოემბერი, 2022

თბილისი, საქართველო

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	7	6,767	6,288
თვითღირებულება	8	(6,678)	(4,498)
საერთო მოგება		89	1,790
სხვა შემოსავალი	9	537	3,045
ადმინისტრაციული ხარჯი	10	(4,259)	(6,346)
კომერციული ხარჯი	11	(189)	(570)
გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი	12	(1,175)	(2,076)
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებისთვის		(1,761)	(1,852)
აქტივის ჩამოფასების აღდგენა		525	-
საოპერაციო ზარალი		(6,233)	(6,009)
ფინანსური შემოსავალი	13	1,430	2,658
ფინანსური ხარჯი	13	(6,817)	(7,237)
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	14	2,608	(4,792)
ზარალი დაბეგვრამდე		(9,012)	(15,380)
მოგების გადასახადი		(378)	-
წლის ზარალი		(9,390)	(15,380)
სხვა სრული შემოსავალი:			
ოპერაციები რომელიც მომავალში გაუნაწილებელ მოგებაზე რეკლასიფიცირდება:			
შენიშვნების გადაფასება		5,381	199
წლის სრული ზარალი		(4,009)	(15,181)
წლის შედეგი მისაკუთვნებელი:			
სათაო საწარმოს მესაკუთრეებზე		(2,381)	(12,441)
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე		(1,628)	(2,740)
წლის სრული ზარალი		(4,009)	(15,181)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით
2022 წლის 30 ნოემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული	7	6,767	6,288
კონტრაქტებიდან	8	(6,678)	(4,498)
თვითღირებულება		89	1,790
საერთო მოგება			
სხვა შემოსავალი	9	537	3,045
ადმინისტრაციული ხარჯი	10	(4,259)	(6,346)
კომერციული ხარჯი	11	(189)	(570)
გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი	12	(1,175)	(2,076)
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებისთვის		(1,761)	(1,852)
აქტივის ჩამოფასების აღდგენა		525	-
საოპერაციო ზარალი		(6,233)	(6,009)
ფინანსური შემოსავალი	13	1,430	2,658
ფინანსური ხარჯი	13	(6,817)	(7,237)
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	14	2,608	(4,792)
ზარალი დაბეგვრამდე		(9,012)	(15,380)
მოგების გადასახადი		(378)	-
წლის ზარალი		(9,390)	(15,380)
სხვა სრული შემოსავალი:			
ოპერაციები რომელიც მომავალში გაუნაწილებელ მოგებაზე რეკლასიფიცირდება:		5,381	199
შენიშვნების გადაფასება		(4,009)	(15,181)
წლის სრული ზარალი			
წლის შედეგი მისაკუთვნიებული:			
სათაო საწარმოს მესაკუთრეებზე		(2,381)	(12,441)
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე		(1,628)	(2,740)
წლის სრული ზარალი		(4,009)	(15,181)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით
2022 წლის 30 ნოემბერს:

ი. კვეხელიძე

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	15	33,371	28,563
აქტივის გამოყენების უფლება		325	327
არამატერიალური აქტივები		222	280
გრძელვადიანი სესხები	16	214	1,085
არამატერიალური აქტივებისთვის გადახდილი ავანსი		-	5,461
სულ გრძელვადიანი აქტივები		34,132	35,716
მიმდინარე აქტივები			
სხვა აქტივები	17	42,135	43,011
საკონტრაქტო აქტივი	18	6,266	6,628
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	19	18,228	19,372
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	20	7,805	11,156
საგადასახადო აქტივი	21	845	1,328
გაცემული ავანსები	22	5,848	483
გაცემული სესხები	16	51	37,140
ფული და ფულის ექვივალენტები	23	1,075	2,411
სულ მიმდინარე აქტივები		82,253	121,529
სულ აქტივები		116,385	157,245
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	24	76	76
გადაფასების რეზერვი	24	6,729	1,625
გაუნაწილებელი მოგება	24	9,162	18,789
სულ მფლობელის კაპიტალი		15,967	20,490
არამაკონტროლებელი წილი		9,323	10,951
სულ კაპიტალი		25,290	31,441
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულებები		341	341
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის	26	13,171	14,426
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		13,512	14,767
მიმდინარე ვალდებულებები			
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	27	1,240	863
მოკლევადიანი სესხები	25	73,718	103,271
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	28	2,625	6,903
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		77,583	111,037
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		116,385	157,245

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ მფლობელის კაპიტალი კაპიტალი	არამაკონტროლებელი წილი	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2020	76	1,516	31,570	33,162	13,691	46,853
სხვა სრული შემოსავალი	-	199	-	199		199
მიმდინარე წლის ზარალი	-	-	(12,640)	(12,640)	(2,740)	(15,380)
წლის სრული შემოსავალი (გადაანგარიშებული)	-	199	(12,640)	(12,441)	(2,740)	(15,181)
ცვეთის რეკლასიფიკაცია გაუნაწილებელ მოგებაზე	-	(90)	90	-	-	-
დივიდენდის გამოცხადება	-	-	(231)	(231)	-	(231)
31 დეკემბერი 2020	76	1,625	18,789	20,490	10,951	31,441
სხვა სრული შემოსავალი	-	5,381	-	5,381		5,381
მიმდინარე წლის ზარალი	-	-	(7,762)	(7,762)	(1,628)	(9,390)
წლის სრული შემოსავალი	-	5,381	(7,762)	(2,381)	(1,628)	(4,009)
ცვეთის რეკლასიფიკაცია გაუნაწილებელ მოგებაზე	-	(277)	277	-	-	-
გადახდილი დივიდენდი	-	-	(2,142)	(2,142)	-	(2,142)
31 დეკემბერი 2021	76	6,729	9,162	15,967	9,323	25,290

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
კლიენტისგან მიღებული ფულადი სახსრები	4,688	6,098
მომწოდებლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(8,465)	(9,974)
თანამშრომლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(2,829)	(3,246)
გადახდილი გადასახადები	(1,051)	452
გადახდილი პროცენტები	(2,818)	(2,482)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	(10,475)	(9,152)
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	-	(938)
მიღებული პროცენტები	443	-
საინვესტიციო აქტივობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	443	(938)
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		
გაცემული სესხი	(72)	(575)
სესხიდან მიღებული ფულადი სახსრები	24,072	12,554
სესხის დაფარვა	(14,491)	(2,615)
გადახდილი დივიდენდები	(664)	-
ნეტო წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსურ საქმიანობიდან	8,845	9,364
ნეტო ზრდა/(შემცირება) ფულის ან ფულადი ექვივალენტების	(1,187)	(726)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	2,411	2,848
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	(149)	289
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	1,075	2,411

1. კორპორატიული ინფორმაცია

შპს ორბი 2005 (შემდგომში „ჯგუფი“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსებულია საქართველოში 2006 წელს ქვეყნის კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 245550933.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს აპარტმენტის ტიპის სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა, ბინების რეალიზაციის და მართვის უფლებით წამოღების მიზნით, რის შემდეგაც კომპანია განაგრძობს კომპლექსის სასტუმროდ ფუნქციონირებას.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მშობელ კომპანიას დასრულებული ჰქონდა სასტუმრო კომპლექსების მშენებლობა და დაწყებული ჰქონდა ბინების გადაფორმების პროცესი. ამასთან კომპანია კონცენტრირებულია დასრულებული პროექტების სასტუმროდ ფუნქციონირებაზე.

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

კომპანიის მეწილეები და ინვესტიციები:

კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი ზვიად ზოიძე.

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

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	2021	2020
შპს უძრავი ქონების კომპანია ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	67%	67%
შპს რეალ ესთეით ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	67%	67%
შპს გინზა	სარესტორნო ბიზნესი	50%	50%
შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	100%	100%
შპს სითი პარკი ბათუმი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	70%	70%
შპს ორბი ჯგუფი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	70%	70%

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს „გინზაში“ აქტიურად მიმდინარეობდა სარემონტო სამუშაოები. კომპანიამ სარემონტო სამუშაოები დაასრულა 2022 წელს და დაიწყო სარესტორნო საქმიანობა.

შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი, შპს რეალ ესთეით ბათუმი, შპს უძრავი ქონების კომპანია ბათუმი და შპს ორბი ბიზნესცენტრი წარმოადგენენ კომპანიებს, რომლებიც ფლობენ უძრავ ქონებას შემდგომში განვითარების მიზნით და რომლებსაც საანგარიშგებო პერიოდში აქტიური ოპერაციები არ უფიქსირდებათ.

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.

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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.

მენეჯმენტის პოზიცია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენების მართებულობასთან დაკავშირებით მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-5 შენიშვნაში.

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

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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები**

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:

სხვა აქტივები/თვითღირებულება/ შემოსავალი - ჯგუფმა 2021 წელს დაიდენტიფიცირა ავანსად მიღებული თანხა, რომლის შესაბამისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები შესრულებული იყო 2020 წელს და აღიარა რეალიზაციის ოპერაცია 2020 წლის მოგება ზარალის ანგარიშგებაში. შედეგად 287 ლარით გაიზარდა შემოსავალი და 246 ლარით შემცირდა თვითღირებულება და სხვა აქტივები.

საკონტრაქტო აქტივი/ სახელშეკრულებო ვალდებულებები/ კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული ზარალი - ჯგუფმა დაიდენტიფიცირა ისეთი ტიპის წინარე ხელშეკრულებები, რომლებზეც სხვადასხვა ქვეყნის რეგიონალურ ოფისებში (დაკავშირებული კომპანიები), მიღებული ქონდა ავანსები, თუმცა აღნიშნული თანხები არ იყო აღიარებული ჯგუფის ბალანსზე. ჯგუფმა შემოსავლების აღიარების პოლიტიკიდან გამომდინარე, იმ ბინებზე, რომლებზეც გაფორმებული იყო წინარე ხელშეკრულება, ავანსი მიღებული იყო დაკავშირებულ კომპანიებში და შესაბამისად შესრულებული იყო სახელშეკრულებო ვალდებულება აღიარა ამონაგები. იმ ხელშეკრულებებზე, რომლის თანხაც არ იყო სრულად მიღებული საკონტრაქტო აქტივი - 1,493 ლარის ოდენობით, სახელშეკრულებო ვალდებულებები შემცირდა 5,272 ლარით და ამავე დროს 4,263 ლარის ოდენობით აღიარდა მოთხოვნა იმ კომპანიების მიმართ, რომლებმაც შპს ორბი ჯგუფის სახელით გააფორმეს წინარე ხელშეკრულებები. 404 ლარი წარმოადგენს აღნიშნული მოთხოვნის გადაფასების ეფექტს 2020 წლის მოგება ზარალის ანგარიშგებაში.

მარაგები - ჯგუფმა დააიდენტიფიცირა გარკვეული ტიპის მარაგები, რომლებიც უკვე გახარჯული იყო გასულ პერიოდში და რეტროსპექტიულად ასახა კორექტირება 651 ლარის ოდენობით.

საგადასახადო აქტივი - ჯგუფმა ხელახლა შეაფასა ესტონურ მოდელზე გადასვლამდე პერიოდში გადახდილი მოგების გადასახადის მომავალ პერიოდებში გამოქვითვისას გამოყენებული დაშვებების შესაბამისობა არსებულ პრაქტიკასთან და რეტროსპექტიულად დააკორექტირდა შესაბამისი მოგების გადასახადის ხარჯი და საგადასახადო აქტივი.

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

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

ქვემოთ წარმოდგენილია ცვლილებების ეფექტი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2020	კორექტირება	რეკლასი	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
სულ გრძელვადიანი აქტივები	35,716	-	-	35,716
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	43,257	(246)	-	43,011
საკონტრაქტო აქტივი	8,121	(1,493)	-	6,628
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	20,023	(651)	-	19,372
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,893	4,263	-	11,156
საგადასახადო აქტივი	3,167	(1,839)	-	1,328
გაცემული ავანსები	483	-	-	483

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2020	კორექტირება	რეკლასი	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)
გაცემული სესხები	37,140	-	-	37,140
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,411	-	-	2,411
სულ მიმდინარე აქტივები	121,495	34	-	121,529
სულ აქტივები	157,211	34	-	157,245
საწესდებო კაპიტალი	76	-	-	76
გადაფასების რეზერვი	993	-	632	1,625
გაუნაწილებელი მოგება	17,644	1,777	(632)	18,789
სულ მფლობელის კაპიტალი	18,713	1,777	-	20,490
არამაკონტროლებელი წილი	9,247	1,704	-	10,951
სულ კაპიტალი	27,960	3,481	-	31,441
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
საიჯარო ვალდებულებები	341	-	-	341
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	22,065	-	(22,065)	-
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	11,700	2,726	-	14,426
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	34,106	2,726	(22,065)	14,767
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	6,135	(5,272)	-	863
მოკლევადიანი სესხები	81,206	-	22,065	103,271
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,804	(901)	-	6,903
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	95,145	(6,173)	22,065	111,037
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	157,211	34	-	157,245

ქვემოთ წარმოდგენილია კორექტირებების ეფექტი 2020 წლის მოგება- ზარალის ანგარიშგებაზე:

	2020	კორექტირება	რეკლასი	2020 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	6,045	287	(44)	6,288
თვითღირებულება	(4,252)	(246)	-	(4,498)
საერთო მოგება	1,793	41	(44)	1,790
სხვა შემოსავალი	3,001	-	44	3,045
ადმინისტრაციული ხარჯები	(6,346)	-	-	(6,346)
კომერციული ხარჯები	(570)	-	-	(570)
გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი	(2,076)	-	-	(2,076)
ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის	(1,852)	-	-	(1,852)
საოპერაციო ზარალი	(6,055)	41	-	(6,009)
ფინანსური შემოსავალი	2,658	-	-	2,658
ფინანსური ხარჯი	(7,237)	-	-	(7,237)
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული ზარალი	(5,196)	404	-	(4,792)
ზარალი დაბეგვრამდე	(15,810)	445	-	(15,380)
მოგების გადასახადი	-	-	-	-
წლის ზარალი	(15,810)	445	-	(15,380)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

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 გაწევის მომენტში.

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

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

გუდვილი ფასდება როგორც სხვაობა გადაცემული კომპენსაციის, შესყიდვის ობიექტში არასაკონტროლო წილების მოცულობისა და შემსყიდველის მიერ შესყიდვის ობიექტში მანამდე ფლობილი წილის სამართლიან ღირებულების ჯამსა და შესყიდვის დღეს შესყიდული აქტივებისა და ნაკისრი ვალდებულებების ღირებულებების სხვაობას შორის. თუ შეფასების შედეგად შესყიდვის დღეს არსებული შესყიდული აქტივებისა და ნაკისრი ვალდებულებების სხვაობა აჭარბებს გადაცემული კომპენსაციის, შესყიდვის ობიექტში არასაკონტროლო წილების მოცულობისა და შემსყიდველის მიერ შესყიდვის ობიექტში მანამდე ფლობილი წილის სამართლიან ღირებულების ჯამს, ეს სხვაობა დაუყოვნებლივ აისახება მოგება-ზარალში როგორც სარგისიანი შესყიდვით მიღებული მოგება.

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

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

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

ეტაპობრივად განხორციელებულ საწარმოთა გაერთიანებაში მყიდველმა საწარმომ მისი ადრინდელი წილი შეძენილ საწარმოში უნდა გადააფასოს შეძენის თარიღისთვის გამოთვლილ რეალურ ღირებულებამდე და საჭიროებისამებრ, მოგება-ზარალში აღიაროს მიღებული შემოსულობა ან ზარალი თუ ასეთი არსებობს. წინა საანგარიშგებო პერიოდში მყიდველ საწარმოს შეიძლება სხვა სრულ შემოსავალში ჰქონდეს აღიარებული შეძენილ საწარმოში თავისი სააქციო

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

წილის ღირებულების ცვლილებები. ასეთ შემთხვევაში, სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული თანხა იმავე საფუძველზე უნდა აღიარდეს, როგორც იმ შემთხვევაში იქნებოდა საჭირო თუ მყიდველი საწარმო პირდაპირ გაასხვისებდა თავის ადრინდელ სააქციო წილს.

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

გუდვილი

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

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

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

ფულადი სახსრების გამომმუშავებელი ერთეულის გაყიდვისას, მოგება ან ზარალის 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 მესაკუთრებს.

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, აღიარებულია ისე როგორც აღიარებულია 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 აღიარებულია ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
2021 წლის 31 დეკემბერი	3.0976	3.5040
2020 წლის 31 დეკემბერი	3.2766	4.0233

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

ძირითადი საშუალებები.

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

გადაფასების მოდელის შემთხვევაში ძირითადი საშუალებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გადაფასების თარიღის შემდეგ აღიარებული გაუფასურების ზარალი. შეფასება ხდება საკმარისი სიხშირით, 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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

• **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	14-20
მანქანა-დანადგარები	2-7
რესტორნის აღჭურვილობა	10
სატრანსპორტო საშუალებები	2-3
კომპიუტერული ტექნიკა	2-10
ავეჯი და საოფისე ინვენტარი	2-7
სამშენებლო ინვენტარი	2-5
სასტუმროს ინვენტარი	5
ქსელური მოწყობილობები	5-7
მძიმე სამშენებლო ტექნიკა	5-7
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 განივთვთვლად 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:

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

- 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 მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენებით მისაღებ ღირებულებას შორის უდიდესი.

აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება ცალკეული აქტივისთვის, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აქტივიდან არ ხდება ფულადი სახსრების შემოდინება, რომლებიც მეტწილად დამოუკიდებელია სხვა აქტივიდან 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).

საფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს ჯგუფი-ს ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელი და გაითვალისწინება წარმოადგენს თუ არა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდებს (SPPI). თუ სავალო ინსტრუმენტი ფლობილია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით, შესაძლებელია მისი ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხვა, თუ იგი იმავდროულად აკმაყოფილებს SPPI-ს მოთხოვნას. სავალო ინსტრუმენტები, რომლებიც აკმაყოფილებენ SPPI მოთხოვნას და არის ისეთი პორტფელის შემადგენლობაში, რომელსაც ჯგუფი ფლობს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, ისე გასაყიდად, მაშინ შეიძლება კლასიფიცირდეს, როგორც FVOCI. ფინანსური

აქტივები, რომლებიც არ აკმაყოფილებენ SPPI-ს მოთხოვნებს, უნდა შეფასდეს FVPL-ით (მაგალითად, წარმოებულები). ჩართული წარმოებულების ფინანსური აქტივებისაგან განცალკევება აღარ ხდება, მაგრამ გათვალისწინებული იქნება SPPI პირობის შეფასებისას.

წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტიციები ყოველთვის რეალური ღირებულებით ფასდება. თუმცა, ხელმძღვანელობას შეუძლია გააკეთოს შეუქცევადი არჩევანი, რათა სამართლიანი ღირებულების ცვლილებები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

წარადგინოს სხვა სრულ შემოსავალში, თუკი მოცემული ინსტრუმენტი გასაყიდად არ არის გამოწვდილი. როდესაც წილობრივი ინსტრუმენტი ფლობილია გასაყიდად, სამართლიანი ღირებულების ცვლილებების წარდგენა ხდება მოგება-ზარალში. ჯგუფი სავალო ინვესტიციებს კლასიფიკაციას უცვლის მაშინ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ბიზნეს მოდელი ამ აქტივების სამართავად იცვლება.

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

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

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

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

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

ნაკადები, ფინანსური აქტივის მთლიან (ბრუტო) საბალანსო ღირებულებამდე, ან ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მერყევ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან

ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. დისკონტირებული ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. ფინანსური აქტივები მასში ჩანერგილი წარმოებულებით განიხილება ერთობლიობაში, რათა განისაზღვროს მასთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირისა და პროცენტის მიღებას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

• **გაუფასურება.** 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:

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

აქტივის ან ვალდებულების მთავარ ბაზარზე, ან

მთავარი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

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

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

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

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

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

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

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

სავაჭრო მოთხოვნები. სავაჭრო მოთხოვნები არის ჩვეულებრივი საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში გაწეული სერვისის ან მიწოდებული საქონლის სანაცვლოდ მომხმარებლებისგან მისაღები თანხები. მოთხოვნა 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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მოსალოდნელია ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც წინასწარი გადახდა დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც თავისთავად კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარებისას. აქტივების შემცირებისთვის 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.

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 ღირებულებას დაკორექტირებული საიჯარო გადახდებით, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით, მოიჯარის მიერ გაწეულ

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებით და იმ დანახარჯებით, რომლებსაც მოიჯარე გასწევს საიჯარო აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციის დროს.

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

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

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, საიჯარო გადახდები, რომლებიც გაითვალისწინება საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში, მოიცავს იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო აქტივის გამოყენების უფლებასთან დაკავშირებულ შემდეგი სახის გადახდებს, რომლებიც განხორციელებული არ არის იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის:

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

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

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

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

მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების მქონე იჯარები. 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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ექვემდებარება დღგ-ით დაბეგვრას ან შესაძლებელია დღგ-ს ჩათვლის მიღება, კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარებულია დღგ-ით შემცირებული ღირებულებით.

საპენსიო შენატანები. 2018 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო კანონი დაგროვებითი პენსიის შესახებ, რომელიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან. საპენსიო რეფორმის მიხედვით, სისტემაში ჩართული დასაქმებული პირის მხრიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში განხორციელდებოდა 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 შესრულებს 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 შესრულებს კონტრაქტით ნაკისრ ვალდებულებას, ჯგუფი ვალდებულია აღრიცხოს კონტრაქტი ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც საკონტრაქტო აქტივი ან ვალდებულება, რაც დამოკიდებულია ჯგუფის-ს მიერ შესრულებული სამუშაოსა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის დამოკიდებულებაზე. ჯგუფი ვალდებულია წარადგინოს ნებისმიერი უპირობო უფლებები ცალკე, როგორც მისაღები დებიტორული დავალიანება.

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

საკონტრაქტო ვალდებულებები. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები ან ჯგუფის-ს უპირობო უფლებები საქონლის გადაცემამდე კლიენტებისგან კომპენსაციის მიღებაზე აღიარდება როგორც კონტრაქტული ვალდებულებები. კონტრაქტული ვალდებულებები აღიარდება ავანსის გადახდისას ან გადახდის ვადის დადგომისას (ამ ორიდან რომელიც უფრო ადრე მოხდება). კონტრაქტული ვალდებულებები წარმოადგენენ ჯგუფის-ს ვალდებულებას, მომხმარებლებს გადასცენ საქონელი, რომლის სანაცვლოდაც ჯგუფს მიღებული აქვს კომპენსაცია (ან კომპენსაციის გადახდის ვადა დამდგარია). საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კონტრაქტულ ვალდებულებებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები განმარტებულია მე-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, აღიარდება 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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადაუხდია და არც აუღია ვალდებულება კონტრაქტის გაფორმებასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი ხარჯის გაწევაზე.

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 პრეზუმციული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად და მოსალოდნელია, რომ ამ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

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

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

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

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

- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა ან განკუთვნილია გასაყიდად ან მოსახმარებლად მომდევნო საანგარიშგო პერიოდში და ძირითადად იწახება 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;

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ii) აკონტროლებს ან ერთობლივად აკონტროლებს ანგარიშვალდებულ საწარმოს; ან

(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 დაკავშირებულები);

(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

2021 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.

• **ფუნქციონირებადობის საწარმოს დაშვების მართებულობა.** ჯგუფის უნარზე განაგრძოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ გავლენას ახდენს შემდეგი ფაქტორები:

- ჯგუფს აქვს წლის ზარალი 4,009 ლარის ოდენობით (2020: 15,181 ლარი);
- საოპერაციო საქმიანობიდან გენერირებული ფულადი ნაკადები არის უარყოფითი და შეადგენს 10,475 ლარს (2020: 9,152);
- ჯგუფმა დაასრულა სამშენებლო საქმიანობა და შემოსავლები კონცენტრირებულია სასტუმროს მართვიდან მიღებული შემოსავლებით, რომელიც ვერ უზრუნველყოფს მიმდინარე ხარჯების დაფინანსებას.

ჯგუფმა 2019 წელს დაასრულა საცხოვრებელი კომპლექსის “Beach Towers” ის მშენებლობა, რომლის ძირითადი ნაწილი რეალიზებულია 2019-2020 წლებში. ჯგუფს დარჩენილი სხვადასხვა პროექტებიდან დარჩენილი გაუყიდავი ბინები და კომერციული ფართები, ჯგუფი არ აპირებს მომავალში სამშენებლო საქმიანობის დაწყებას.

მენეჯმენტმა იმის შესაფასებლად აქვს თუ არა ჯგუფს უნარი განაგრძოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ იხელმძღვანელა შემდეგი ფაქტორებით:

- 2023 წლამდე მენეჯმენტი გეგმავს ჰოლდინგის ჭრილში კონცეფციის შემუშავებას, რომლის ფარგლებშიც განიხილავს საცხოვრებელი და კომერციული ფართების შემდგომში გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას.
- ამავე დროს გეგმავს ჰოლდინგის ჭრილში განიხილოს ჯგუფის შედეგები და მოახდინოს ხარჯების ოპტიმიზაცია, იმ დაშვებით რომ ჯგუფი კონცენტრირებული იქნება სასტუმროს მართვის ბიზნესზე;
- ვინაიდან ჯგუფს აქვს სესხი დაკავშირებული მხარისგან, რომელიც უზრუნველყოფილია დამფუძნებლისგან, კერძოდ, მსესხებელი, (დამფუძნებელი) მზადაა არ მოსთხოვოს ჯგუფს სესხის გადახდა, რომ არ შეუქმნას ჯგუფს ლიკვიდობის საფრთხე.

პარალელურად მენეჯმენტმა ასევე მოამზადა მომავალი წლების განახლებული ფინანსური მოდელი, შესაბამისად მენეჯმენტს სჯერა რომ უზრუნველყოფილი იქნება საკმარისი სამუშაო კაპიტალი და ჯგუფის სტაბილური მუშაობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მენეჯმენტი თვლის რომ ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობის პირობებში, მის მიერ შემუშავებული ბიზნესის განვითარების გეგმები ჯგუფის უნართან განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და დაფაროს ვალდებულებები დროულად ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

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 მოცემული ახალი და კორექტირებული სტანდარტები, არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას მომავალში ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი გამიზნულ გამოყენებამდე (ბასს-16-ის კორექტირება);
- კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის კორექტირება);
- წლიური გაუმჯობესებები ფასს-ებში 2018-2020
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე და გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის კორექტირებები);
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და კორექტირებები სადაზღვევო ხელშეკრულებებში.
- სააღრიცხო შეფასების განმარტება (ცვლილება ბასს 8-ში).

7. შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

7.1 ინფორმაცია დეზაგრეგირებული შემოსავლების შესახებ:

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან	2,277	3,344
შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან	2,209	1,203
შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან	2,072	1,406
შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	196	304
სხვა შემოსავალი	13	31
სულ	6,767	6,288

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 ვალდებულებების შესრულებას ბინის და მთლიან კომპლექსთან მიმართებაში ჩასატარებელ სამუშაოებზე და წარმოეშვება თანხის მიღების უფლება, ან იმ დროს როდესაც მხარეები ხელმოწერით დაადასტურებენ მოდიფიცირებული ვალდებულებების შესრულებას და ბინის გადაცემას.

7.2 ინფორმაცია სახელშეკრულებო მოთხოვნა/ვალდებულებებზე:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)
საკონტრაქტო აქტივი (შენიშვნა 18)	6,266	6,628
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (შენიშვნა 20)	7,805	11,156
სახელშეკრულებო ვალდებულებები (შენიშვნა 27)	1240	863

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

საკონტრაქტო ვალდებულებები მოიცავს მომხმარებლისგან მიღებულ ავანსებს წინასწარი ნასყიდობის პირობების შესაბამისად.

8. თვითღირებულება

თვითღირებულება შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
სასტუმროს ოპერირებასთან დაკავშირებული პირდაპირი დანახარჯები	(3,788)	(1,844)
კომუნალური მომსახურების ხარჯები	(1,440)	(607)
საცხოვრებელი ფართების თვითღირებულება	(1,190)	(1,715)
გაყიდული მასალების თვითღირებულება	(260)	(332)
სულ	(6,678)	(4,498)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

9. სხვა შემოსავალი

სხვა შემოსავალი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი იჯარიდან	195	254
სახელმწიფო გრანტი	114	396
მოგება ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან	86	1,997
მომწოდებლისგან მიღებული სარგებელი	-	172
მომწოდებლისგან მიღებული სარგებელი	-	119
სხვა	142	107
სულ	537	3,045

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 114 ლარს (2020: 281 ლარი).

10. ადმინისტრაციული ხარჯი

ადმინისტრაციული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
ხელფასის ხარჯი	(1,601)	(2,804)
ძირითადი საშუალების ჩამოწერა	(868)	(1,374)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(738)	(515)
ტრანსპორტის ხარჯი	(112)	(63)
საკონსულტაციო ხარჯი	(93)	(61)
საპენსიო ხარჯი	(56)	(190)
კომუნალური ხარჯები	(54)	(64)
დაზღვევის ხარჯი	(24)	(35)
საგადასახადო ხარჯი	(19)	(125)
თანამშრომელთა არაფულადი სარგებელი	(18)	(522)
რემონტის ხარჯი	(9)	(103)
წარმომადგენლობითი ხარჯი	-	(21)
სხვა	(433)	(443)
სულ	(4,259)	(6,346)

11. კომერციული ხარჯი

კომერციული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2021	2020
რეკლამის ხარჯი	(114)	(208)
ხელფასის ხარჯი	(56)	(84)
იჯარის ხარჯი	(12)	(241)
სხვა ხარჯები	(7)	(37)
სულ	(189)	(570)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

12. გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი

გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2021	2020
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(1,721)	(1,896)
გაცემული სესხები	546	(180)
სულ	(1,175)	(2,076)

13. ფინანსური შემოსავალი/ხარჯი

ფინანსური შემოსავალი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2021	2020
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე		
გაცემული სესხებიდან	1,430	2,581
საპროცენტო შემოსავალი სხვა გაცემული სესხებიდან	-	77
სულ	1,430	2,658

ფინანსური ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2021	2020
საპროცენტო ხარჯი დაკავშირებულ მხარეებიდან		
მიღებულ სესხებზე	(4,335)	(4,817)
საპროცენტო ხარჯი ფინანსური ინსტიტუტებიდან		
მიღებულ სესხებზე	(2,482)	(2,407)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	-	(13)
სულ	(6,817)	(7,237)

14. კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)

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

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	გაცემული სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	მიღებული სესხები	სულ
დადებითი საკურსო სხვაობა	206	1,449	8,417	4,892	15,463	30,427
უარყოფითი საკურსო სხვაობა	(355)	(2,613)	(9,881)	(4,855)	(10,115)	(27,819)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	(149)	(1,164)	(1,464)	37	5,348	2,608

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

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	გაცემული სესხები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	მიღებული სესხები	სულ
დადებითი საკურსო სხვაობა	731	4,108	13,505	511	15,061	33,916
უარყოფითი საკურსო სხვაობა	(442)	(1,912)	(8,929)	(800)	(26,625)	(38,708)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	289	2,196	4,576	(289)	(11,564)	(4,792)

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

15. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენიშნა- ნაგებობა	დაუმთავრე ბელი მშენებლობა	რესტორნის აღჭურვილ ობა	სატრანსპო რტო საშუალება	ქსელური მოწყობი ლობები	სასტუმრ ოს ინვენტა რი	კომპიუტერული ტექნიკა	სამშენებ ლო ინვენტა რი	ავიჯი და საოფისე ინვენტარი	მძიმე სამშენებლ ო ტექნიკა	სხვა აქტივები	სულ ძირითადი საშუალებე ბი
1 იანვარი 2020	15,253	3,165	2,893	2,201	728	1,783	817	1,647	1,458	516	1,668	625	32,754
შემოსვლა	2,635	-	1,804	543	347	56	19	26	14	35	79	-	5,558
ცვლილება	-	199	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	199
გადაფასების შედეგად	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
გასვლა/ჩამოწერა	(2,576)	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(9)	-	(3)	(2,590)
31 დეკემბერი 2020	15,312	3,364	4,697	2,744	1,075	1,839	836	1,673	1,470	542	1,747	622	35,921
შემოსვლა	-	-	489	22	72	-	6	-	3	92	-	114	798
გასვლა/ჩამოწერა	-	(951)	-	-	(386)	-	-	(4)	(9)	(14)	-	-	(1,364)
ცვლილება	-	5,765	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,765
გადაფასების შედეგად	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2021	15,312	8,178	5,186	2,766	761	1,839	842	1,669	1,464	620	1,747	736	41,120
დაგროვილი ცვეთა													
1 იანვარი 2020	-	(382)	-	(109)	(123)	(595)	(456)	(1,290)	(1,192)	(319)	(884)	(325)	(5,675)
ცვეთის ხარჯი	-	(382)	-	(231)	(58)	(348)	(115)	(161)	(84)	(60)	(203)	(87)	(1,729)
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	37	-	-	-	-	8	-	1	46
31 დეკემბერი 2020	-	(764)	-	(340)	(144)	(943)	(571)	(1,451)	(1,276)	(371)	(1,087)	(411)	(7,358)
ცვეთის ხარჯი	-	(395)	-	(157)	(75)	(338)	(102)	(102)	(68)	(136)	(223)	(40)	(1,636)
გასვლა/ჩამოწერა	-	309	-	-	29	-	16	2	11	10	15	3	395
ცვლილება	-	850	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	850
გადაფასების შედეგად	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2021	-	-	-	(497)	(190)	(1,281)	(657)	(1,551)	(1,333)	(497)	(1,295)	(448)	(7,749)
საბალანსო ღირებულება													
31 დეკემბერი 2020	15,312	2,600	4,697	2,404	931	896	265	222	194	171	660	211	28,563
31 დეკემბერი 2021	15,312	8,178	5,186	2,269	571	558	185	118	131	123	452	288	33,371

სრულად ამორტიზირებული ძირითადი საშუალებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 3,706 ლარს. (2020: 2,992 ლარი). 2021 წლის განმავლობაში მიმდინარე მშენებლობაზე დაკაპიტალიზირებული ცვეთა შეადგენდა 326 ლარს (2020: 345 ლარი).

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბრის 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 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განხორციელდა 2022 წლის აგვისტოში, შესაბამისი სერთიფიცირების და პროფესიული კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ, რომელსაც აქვს მსგავსი აქტივების შეფასების კარგი გამოცდილება. აქტივების უმრავლესობა შეფასდა საბაზრო მდგომარეობით/მეთოდით, საბაზრო სიტუაციაზე დაყრდნობით, კერძოდ კი შეფასების თარიღისთვის რეგისტრირებული გაყიდვების და შეთავაზებების მნიშვნელოვანი რაოდენობის გამოყენებით. საცხოვრებელი ტიპის კვადრატული მეტრის ღირებულების ზრდა/(კლება) გამოიწვევს სამართლიანი ღირებულების შესაბამის ცვლილებას.

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

თუ ძირითადი საშუალებები წარდგენილი იქნებოდა თვითღირებულებით ისტორიული ღირებულება იქნებოდა 4,603 ლარი (2020: 4,603 ლარი), ხოლო დაგროვილი ცვეთა 1,399 ლარი (2020: 1,188 ლარი).

16. გაცემული სესხები

გაცემული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხი	101	105
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხი	1,059	905
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	82	37,689
სულ მიმდინარე სესხები	1,242	38,699
გაცემულ სესხად აღიარებული გარანტიები	214	1,099
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხი	-	164
სულ გრძელვადიანი სესხი	214	1,263
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(1,191)	(1,737)
გაცემული სესხები, ნეტო	265	38,225

ჯგუფს სესხები გაცემული აქვს დაკავშირებულ მხარეებზე. გაცემული სესხები 214 (2020: 1,099) ლარის ოდენობით მოიცავს თანხებს, რომლის ფარგლებშიც მშობელი კომპანია გამოდიოდა გარანტორად აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფის პირობებში, რომლის ფარგლებშიც სს თიბისი ბანკს ორბი ჯგუფზე დამტკიცებული აქვს საბანკო გარანტიები. აღნიშნული გარანტიები სესხად აღიარდება მათი გამოყენებისთანავე. გარანტია სრული ოდენობით აღიარდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიების მიერ ირღვევა სამინისტროს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები და ხორციელდება მისი გამოხმობა ოფიციალური წერილის საფუძველზე. შპს ორბი 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 შემდეგნაირად:

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხი	USD	5%	938	905
გაცემულ სესხად აღიარებული გარანტიები	GEL	9%	214	1,099
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხი	GEL	9.1 % - 16.3%	121	-
ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხი	USD	16%	101	105
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	GEL	9 % - 10%	82	693

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

16. გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	USD	9 % - 9.1%	-	37,160
გაცემული სესხები, ბრუტო			1,456	39,962
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი			(1,191)	(1,737)
გაცემული სესხები, ნეტო			265	38,225

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.

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 82 (2020: 37,853) 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.

გაცემულ სესხებზე მოძრაობა წლების მიხედვით შეგვიძლია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2021	2020
საწყისი ნაშთი	38,225	30,997
სესხის გაცემა	103	575
პროცენტის დარიცხვა	1,430	2,658
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	546	(180)
ჰოლდინგში შემავალი კომპანიების სესხების ურთიერთგადაფარვა	(38,101)	-
სესხის დაფარვა	(31)	(282)
პროცენტის მიღება	(443)	(119)
საკურსო სხვაობების ეფექტი	(1,464)	4,576
საბოლოო ნაშთი	265	38,225

2021 წელს ჰოლდინგში შემავალმა კომპანიამ შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმმა“ დაარსა შვილობილი კომპანია შპს ორბი საფინანსო საინვესტიციო კომპანია, რომლის ძირითად საქმიანობად განიხილება ჰოლდინგში შემავალ კომპანიებზე სესხების გაცემა, შესაბამისად არსებული სესხის პორტფელის უფლებამონაცვლე გახდა ახლად შექმნილი კომპანია. შესაბამისად აღნიშნული ტრანზაქციის ფარგლებში მოხდა მიღებული და გაცემული სესხების ურთიერთგადაფარვა.

17. სხვა აქტივები

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***18. საკონტრაქტო აქტივი**

ჯგუფმა შემოსავლების აღიარების პოლიტიკიდან გამომდინარე, დასრულებულ პროექტებზე, იმ ბინებზე, რომლებზეც გაფორმებული იყო წინარე ხელშეკრულება და ჯგუფს შესრულებული ჰქონდა სახელშეკრულებო ვალდებულება, საფასურის გადახდამდე ან გადახდის ვადის მოსვლამდე, აღიარა ამონაგები შესაბამის პერიოდში. ჯგუფი გარიგებას აღრიცხავს როგორც საკონტრაქტო აქტივს, გარდა იმ თანხისა, რომელიც წარმოდგენილია როგორც მისაღები სავაჭრო მოთხოვნა.

19. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

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

20. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან	11,584	13,092
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	6,048	4,574
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან	448	2,885
მოთხოვნები სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან	1,375	1,225
მოთხოვნები საიჯარო მომსახურებიდან	938	857
სხვა მოთხოვნები	1,936	1,341
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ბრუტო	22,329	23,974
მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან	(7,882)	(7,875)
მოთხოვნები სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან	(972)	(972)
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	(5,640)	(3,958)
სხვა	(30)	(13)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(14,524)	(12,818)
სულ	7,805	11,156

სავაჭრო მოთხოვნები არის უპროცენტო მიმდინარე მოთხოვნები 90 დღემდე გადახდის პირობით.

ინფორმაცია დაკავშირებულ მხარეებთან არსებულ მოთხოვნებზე მოცემულია 32-ე შენიშვნაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

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

ზარალის შესაფასებლად მომსახურების ვადის განმავლობაში ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის.

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

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

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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი ჯგუფურად გაუფასურებული მოთხოვნებისთვის 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

20. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

	მიმდინარე	1 წელი და მეტი	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მთლიანი ღირებულება	1,716	1,028	953	869	1,482	6,048
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(1,450)	(972)	(916)	(820)	(1,482)	(5,640)

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	(828)	(826)	(768)	(681)	(855)	(3,958)

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

	2021			2020		
გაუფასურებაზე შეფასებული	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ
მთლიანი ღირებულება	16,281	6,048	22,329	19,400	4,574	23,974
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(8,884)	(5,640)	(14,524)	(8,860)	(3,958)	(12,818)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	7,397	408	7,805	10,540	616	11,156

21. საგადასახადო აქტივი

2016 წლის 1 იანვრიდან, საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილების შესაბამისად 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 დაბეგრას, 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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

22. გაცემული ავანსები

გაცემული ავანსები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მიმდინარე მშენებლობასთან დაკავშირებული ავანსები	6,477	723
სამშენებლო მასალების და ინვენტარის შესაძენად	253	497
გადახდილი ავანსები		
მომსახურებაზე გადახდილი სხვა ავანსები	275	405
სულ გაცემული ავანსები	7,005	1,625
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(1,157)	(1,142)
გაცემული სესხები, ნეტო	5,848	483

23. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტების ნაშთები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფული საბანკო ანგარიშზე უცხოურ ვალუტაში	582	177
ბლოკირებული თანხები	355	2015
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	49	28
სხვა	89	191
სულ	1,075	2,411

სს თიბისი ბანკსა და შპს ორბი ჯგუფს შორის გაფორმებული თანამშრომლობის ხელშეკრულებით მხარეები თანხმდებიან თანამშრომლობაზე შემდეგი ფორმით: დაინტერესებულ პირებს, რომლებსაც არ აქვთ საკმარისი თანხა ნასყიდობის ფასის სრულად გადასახდელად, ბანკი შესთავაზებს კრედიტით სარგებლობას. ბანკის მიერ გამოყოფილი კრედიტის თანხა ჩაირიცხება ბლოკირებულ ანგარიშზე და მსესხებლის მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები უზრუნველყოფილი იქნება ბლოკირებულ ანგარიშზე განთავსებული თანხებით. სესხის თანხა სრულად განიბლოკება მას შემდეგ რაც: 1) მშენებლობა შევა ექსპლუატაციაში, 2) შეძენილი უძრავი ქონება დაიტვირთება პირველადი იპოთეკით ბანკის სასარგებლოდ და გადაფორმდება მსესხებლის ან მისი ოჯახის წევრის სახელზე. ხელშეკრულების მიზანია კომპლექსის მშენებლობის დაფინანსება. შესაბამისად, ბლოკირებული თანხების ცვლილება გამოწვეულია ექსპლუატაციაში შესული და მყიდველებზე გადაფორმებული ბინების რაოდენობის ზრდით წლიდან წლამდე.

ბლოკირებულ ანგარიშზე არსებული თანხა ვალუტაში 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 115 დოლარს (2020: 638 დოლარი). ბლოკირებულ ანგარიშზე ჯგუფს ერიცხება საპროცენტო სარგებელი 3.5%-იანი წლიური განაკვეთით.

ფული გზაში წარმოადგენს საბანკო ბარათებით გადახდებს, რაც 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ არის ასახული საბანკო ანგარიშზე.

24. კაპიტალი

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

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)
საწესდებო კაპიტალი	76	76
გადაფასების რეზერვი	6,729	1,625
გაუნაწილებელი მოგება	9,162	18,789

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

24. კაპიტალი (გაგრძელება)

სულ მფლობელის კაპიტალი	15,967	20,490
არამაკონტროლებელი წილი	9,323	10,951
სულ კაპიტალი	25,290	31,441

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. 2021 წლის წლის განმავლობაში გამოცხადებულმა და გაცემულმა თანხამ შეადგინა 2,142 ლარი. (2020: 231 ლარი).

25. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფინანსური ინსტიტუტებიდან ნასესხები სახსრები	32,727	34,538
სესხი დაკავშირებული მხარისგან	40,991	68,733
სულ მიღებული სესხები	73,718	103,271

ინფორმაცია სესხის პირობების შესახებ წარმოდგენილია ქვემოთ:

ნასესხები სახსრები:	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფინანსური ინსტიტუტებიდან	აშშ დოლარი	6.21%-7.5%	32,727	34,538
სესხი დაკავშირებული მხარისგან	აშშ დოლარი	9 % - 9.1%	40,181	66,838
სესხი დაკავშირებული მხარისგან	ლარი	9%	810	1,895
სულ			73,718	103,271

2021 წლის 18 იანვარს საფინანსო ინსტიტუტთან გაფორმდა შეთანხმება საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ, რომლის მიხედვით კრედიტის ვადა გახანგრძლივდა 2024 წლის 13 მაისის ჩათვლით, ხოლო 2021 წლის 22 ივლისს ჯგუფმა გააფორმა ახალი შეთანხმება რომლის ფარგლებში საკრედიტო ლიმიტი გაიზარდა და შესაძლებელი გახდა 16,500 დოლარის დაფინანსების მიღება. 2021 წელს ჯგუფს სესხის ლიმიტი სრულად არ აუთვისებია. მიღებული სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებულია დასრულებულ პროექტებში არსებული 48 ერთეული ბინა. აღნიშნული სესხის მიზნობრიობას წარმოადგენდა შვილობილი კომპანიებისა და საბრუნავი საშუალებების ფინანსირება.

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

მიღებულ სესხებს არ გააჩნია შესასრულებელი ფინანსური კოვენანტები.

მიღებულ სესხებზე მოძრაობა წლების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2021	2020
1 იანვარი	103,271	77,008
სესხის აღება	24,072	12,554
პროცენტის დარიცხვა	6,817	7,224
სესხის გადახდა	(14,491)	(2,615)
ჰოლდინგში შემავალი კომპანიების სესხების ურთიერთგადაფარვა	(37,995)	-
პროცენტის გადახდა	(2,608)	(2,464)
საკურსო სხვაობების ეფექტი	(5,348)	11,564
31 დეკემბერი	73,718	103,271

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***26. ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისათვის**

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.

27. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)
მიღებული ავანსები გადასაცემ ბინებზე	959	763
კომუნალური მომსახურებიდან მიღებული ავანსები	135	85
სხვა მიღებული ავანსები	146	15
სულ	1,240	863

28. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)
ვალდებულებები სამშენებლო მასალების და ინვენტარის შესყიდვიდან	1,285	5,076
ვალდებულებები სხვა მომსახურების მიღებიდან	716	1,128
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	624	699
სულ	2,625	6,903

29. 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. ჯგუფმა ბოლო საგადასახადო შემოწმება გაიარა 2022 წელს. რომლის დროსაც შემოწმდა წინა სამი წელი. ჯგუფს ამ შემოწმების დროს მნიშვნელოვანი დამატებითი ვალდებულება არ წარმოქმნია.

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 გაკეთებულა არანაირი რეზერვი შესაძლო ჯარიმებთან დაკავშირებით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***30. არაფულადი ოპერაციები**

2021 წელს ჰოლდინგში შემავალმა კომპანიამ შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმმა“ დაარსა შვილობილი კომპანია შპს ორბი საფინანსო საინვესტიციო კომპანია, რომლის ძირითად საქმიანობად განისაზღვრა ჰოლდინგში შემავალ კომპანიებზე სესხების გაცემა. შესაბამისად, არსებული სესხის პორტფელის უფლებამონაცვლე გახდა ახლად შექმნილი კომპანია. აღნიშნული ოპერაციის ფარგლებში 38,279 ლარის გაცემული სესხები სამმხრივი შეთანხმების საფუძველზე გადაიხურა მიღებულ სესხებსა და ვალდებულებებში, შესაბამისი თანხებით, 38,174 და 105 ლარი.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში არაფულადი ფორმით გაცემული დივიდენდი შეადგენდა 1,478 ლარს.

31. 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 კომპანიისთვის საჭირო სამუშაო კაპიტალი. კომპანიას ასევე აქვს გაცემული სესხები და საქონლის მიწოდებიდან და მომსახურების გაწევიდან წარმოშობილი დებიტორული დავალიანება და ფულადი სახსრები.

კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები:

ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,805	11,156
გაცემული სესხები	265	38,225
საკონტრაქტო აქტივი	6,266	6,628
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,075	2,411
მთლიანი ფინანსური აქტივები	15,411	58,420
ფინანსური ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,625	6,903
საიჯარო ვალდებულებები	341	341
მიღებული სესხები	73,718	103,271
მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები	76,684	110,515

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, 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 (გადაანგარიშებული)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,805	11,156
გაცემული სესხები	265	38,225
საკონტრაქტო აქტივი	6,266	6,628
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,075	2,411
მთლიანი ფინანსური აქტივები	15,411	58,420

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული***31. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)**

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 თვით 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 აღნიშნულ 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 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). ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური რისკის მართვის მიზანია ჯგუფის ყოველდღიური ოპერაციების შესრულების უზრუნველყოფა, ოპერაციებიდან საკმარისი ფულისა და ფულადი ექვივალენტების მიღება, რომ 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, კომპანიას არ აქვს ჰეჯირებული სავალუტო რისკი რომელიც მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2021 წელს და და წარმოადგენს მნიშვნელოვან ბიზნეს რისკს.

სავალუტო რისკის ზეგავლენა 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

ფინანსური აქტივები	ლარი	დოლარი	ევრო	რუბლი	სულ
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,834	3,854	99	18	7,805
გაცემული სესხები	265	-	-	-	265
საკონტრაქტო აქტივი	-	6,266	-	-	6,266
ფული და ფულის ექვივალენტები	139	935	1	-	1,075
სულ ფინანსური აქტივები	4,238	11,055	100	18	15,411
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,183	427	15	-	2,625
საიჯარო ვალდებულებები	341	-	-	-	341
მიღებული სესხები	861	72,857	-	-	73,718
სულ ფინანსური ვალდებულებები	3,385	73,284	15	-	76,684

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

31. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები	ლარი	დოლარი	ევრო	რუბლი	სულ
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,037	4,095	-	24	11,156
გაცემული სესხები	1,137	37,088	-	-	38,225
საკონტრაქტო აქტივი	-	6,628	-	-	6,628
ფული და ფულის ეკვივალენტები	202	2,208	1	-	2,411
სულ ფინანსური აქტივები	8,376	50,019	1	24	58,420
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,206	1,670	27	-	6,903
საიჯარო ვალდებულებები	341	-	-	-	341
მიღებული სესხები	2,083	101,188	-	-	103,271
სულ ფინანსური ვალდებულებები	7,630	102,858	27	-	110,515

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

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	12,446	10,568
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	(12,446)	(10,568)
ევროს გამყარება 20%-ით	17	5
ევროს გაუფასურება 20%-ით	(17)	(5)
რუსული რუბლის გამყარება 20%-ით	4	5
რუსული რუბლის გაუფასურება 20%-ით	(4)	(5)

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 წაწყდეს 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 გამორიცხავს 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:

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

31. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ფინანსური აქტივები	1 წლამდე	1 წლიდან 3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,805	-	-	7,805
გაცემული სესხები	265	-	-	265
საკონტრაქტო აქტივი	6,266	-	-	6,266
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,075	-	-	1,075
სულ ფინანსური აქტივები	15,411	-	-	15,411
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,625	-	-	2,625
საიჯარო ვალდებულებები	-	-	341	341
მიღებული სესხები	73,718	-	-	73,718
სულ ფინანსური ვალდებულებები	76,343	-	341	76,684

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ფინანსური აქტივები	1 წლამდე	1 წლიდან 3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11,156	-	-	11,156
გაცემული სესხები	38,225	-	-	38,225
საკონტრაქტო აქტივი	6,628	-	-	6,628
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,411	-	-	2,411
სულ ფინანსური აქტივები	58,420	-	-	58,420
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,903	-	-	6,903
საიჯარო ვალდებულებები	-	-	341	341
მიღებული სესხები	103,271	-	-	103,271
სულ ფინანსური ვალდებულებები	110,174	-	341	110,515

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 კომპანია 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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

32. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ფინანსური ანგარიშგების არე	დაკავშირების სახე	2021	2020
შემოსავალი ხელშეკრულებებიდან მომხმარებელთან	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	203	253
სხვა შემოსავალი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	98	106
ხარჯები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	599	620
ფინანსური შემოსავალი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	1,430	2,581
ფინანსური ხარჯი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	4,335	4,817

ფინანსური ანგარიშგების არე	დაკავშირების სახე	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	1,808	5,127
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	4,688	5,346
მიღებული სესხები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	40,991	68,733
გაცემული სესხები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	296	38,952

ტრანზაქციები მენეჯმენტთან და დამფუძნებლებთან

	2021	2020
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები	266	262

33. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ანგარიშგების გამოცემის თარიღამდე ჯგუფმა დაკავშირებული მხარისგან მიიღო სესხი 12,559 ლარის ოდენობით, ამავე პერიოდში დაფარა მიღებული სესხი 407 ლარის ოდენობით.

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

2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

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

ჯგუფის საქმიანობის სახე და ძირითადი სამოქმედო ბაზრები:

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

ჯგუფის შემოსავლები ძირითადი მიმართულებების მიხედვით არის შემდეგი:

	2021	2020
შემოსავალი მარაგად კლასიფიცირებული ბინების რეალიზაციიდან	2,277	3,344
შემოსავალი სასტუმროს მართვიდან	2,209	1,203
შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან	2,072	1,406
შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	196	304
სხვა შემოსავალი	13	31
სულ შემოსავალი	6,767	6,288

არსებული პროდუქტები და მომსახურება, ბიზნეს პროცესები და სადისტრიბუციო მეთოდები.

2018 წლის ბოლოსთვის დაიწყო ერთ-ერთი სასტუმრო კომპლექსის „ბიზ თაუერის“ მესაკუთრეებისათვის გადაფორმების პროცედურა ამასთან აღნიშნული პროექტის დასრულების შემდგომ ჯგუფი არ გეგმავს ახალი დეველოპერულ პროექტს. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბინების მნიშვნელოვანი ნაწილი რეალიზებული იყო, რადგან კომპანიას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უკვე შესრულებული ქონდა სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

გარდა „ბიზ თაუერისა“ ჯგუფი მართავს რამოდენიმე სასტუმროს ქალაქ ბათუმსა და დაბა 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 ჯგუფის ასევე აქვს მცირე ოდენობით საკუთრებაში დატოვებული ნომრები, რომლებსაც იყენებს სასტუმროდ ოპერირებისთვის. ჯგუფი მართვაში არსებული ბინების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავლის მნიშვნელოვან ნაწილს აძლევს მესაკუთრეს, ხოლო სხვა სერვისებიდან მიღებული შემოსავალი მთლიანად რჩება ჯგუფის.

ჯგუფის სტრუქტურა.

კომპანიის გენერალური დირექტორი 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 „ორბი 2005“ თავის მხრივ ფლობს შემდეგ კომპანიებში წილებს:

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	2021	2020
შპს უძრავი ქონების კომპანია ბათუმი	არა აქტიური	67%	67%
შპს რეალ ესთეით ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	67%	67%
შპს გინზა	სარესტორნო ბიზნესი	50%	50%

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ (გაგრძელება)

შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	100%	100%
შპს ორბი ბიზნესცენტრი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	51%	51%
შპს ორბი ჯგუფი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	70%	70%

მშობელი 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**

2021 წლის საოპერაციო შემოსავალმა შეადგინა 6,767 ლარი, რაც მნიშვნელოვნად არ განსხვავდება 2020 წლის ანალოგიური მონაცემისგან.

ძირითადი კოეფიციენტები:	2021	2020
სულ შემოსავალი	6,767	6,288
სულ აქტივები	116,388	157,245
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	263	273
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	106%	95%
გროს მოგების მარჟა	1.32%	28.4%

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: ჯგუფის პერსონალის რაოდენობა წლის განმავლობაში მერყეობდა 215- 274 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 სისტემა 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 ერთი მომწოდებელზე დამოკიდებული.

ურთიერთობა სახელმწიფო უწყებებთან: ჯგუფი, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ დაარსებულია და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და არ ხვდება დამატებით რომელიმე სახელმწიფო უწყების რეგულირების სფეროში. ჯგუფმა ბოლო საგადასახადო შემოწმება გაიარა 2022 წელს. რომლის დროსა შემოწმდა წინა სამი წელი. ჯგუფს ამ შემოწმების დროს მნიშვნელოვანი დამატებითი ვალდებულება არ წარმოქმნიდა.

3. ჯგუფის განვითარების გეგმები

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

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

ჯგუფი ახორციელებს ასევე 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

2021 წელს ჯგუფი არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2021 წელს არ მომხდარა ჯგუფის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა.

6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები

წლიდან წლამდე დამდგარი მნიშვნელოვანი ცვლილებები:

ფინანსური ანგარიშგების არე	2021	2020	გადახრის ახსნა
მოკლევადიანი სესხები	73,718	103,271	შენიშვნა #1:
სხვა შემოსავალი	537	3,045	შენიშვნა #2:
გადაფასების რეზერვი	6,729	1,625	შენიშვნა #3:

შენიშვნა #1:

2021 წელს ჰოლდინგში შემავალმა კომპანიამ შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმმა“ დაარსა შვილობილი კომპანია შპს ორბი საფინანსო საინვესტიციო კომპანია, რომლის ძირითად საქმიანობად განიხილავდა ჰოლდინგში შემავალ კომპანიებზე სესხების გაცემა, შესაბამისად არსებული სესხის პორტფელი გადავიდა ახლად შექმნილ კომპანიაზე. შესაბამისად აღნიშნული ტრანზაქციის ფარგლებში მოხდა მიღებული და გაცემული სესხების ურთიერთგადაფარვა, რის შედეგადაც შემცირებულია გაცემული და მიღებული სესხები.

შენიშვნა #2:

სხვა შემოსავლის მკვეთრი შემცირება დაკავშირებულია 2020 წელს მიწის რეალიზაციის შედეგად მიღებულ შემოსავლთან, 2021 წელს მსგავსი ოპერაცია არ განხორციელებულა.

შენიშვნა #3:

კომპანია შენობების შემდგომი შეფასებისთვის იყენებს გადაფასების მოდელს და ბენჩმარკის გათვალისწინებით ყოველ სამ წელში ერთხელ ახორციელებს რეალური ღირებულების შეფასებას. კომპანიამ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ხელახლა შეაფასა შენობები და გადაფასების ნამეტი ასახა გადაფასების რეზერვზე.

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:

	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%

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 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 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.

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

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

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 30 ნოემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

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

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 30 ნოემბერს:



ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი