

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

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

მმართველობის ანგარიშგება

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

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ORBI RESIDENCE“-ის ხელმძღვანელობას და დამფუძნებელს

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ORBI RESIDENCE“-ის (შემდგომში ასევე კომპანია) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე 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 ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანია ფლობს მიწას, რომელიც კლასიფიცირებული აქვს, როგორც საინვესტიციო ქონება და წარდგენილია რეალური ღირებულებით შეფასების მეთოდით. კომპანიას თავდაპირველი შეფასების შემდგომ არ შეუფასებია ქონების რეალური ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და შესაბამის პერიოდში, როგორც ეს მოითხოვება მსს ფასს-ის 16-ე განყოფილების - „საინვესტიციო ქონების“ მოთხოვნების შესაბამისად. შედეგად, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა იყო თუ არა რაიმე კორექტირების საჭიროება ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ შესაბამის თანხებთან მიმართებაში.

როგორც ეს აღნიშნულია ფინანსური ანგარიშგების 24-ე შენიშვნაში, კომპანიას აქვს გარკვეული პირობითი ვალდებულებები. ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარდგენილი პირობით ვალდებულებებზე საკმარისი და აუცილებელი ინფორმაცია მსს ფასს-ის 21-ე განყოფილების - „ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივების“ მოთხოვნების შესაბამისად.

კომპანიას 2021 წლის 1 იანვრიდან ყველა საანგარიშგებო თარიღში წარდგენილი აქვს მიღებული ავანსები 106,545 ლარის მოცულობით (შენიშვნა 25), რომელიც მიღებულია ძველ პერიოდებში. კომპანიამ ვერ მოგვაწოდა მიღებული ავანსების ჩაშლა კონტრაგენტის დონეზე, შესაბამისი ხელშეკრულებებით. ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო კორექტირებები ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ თანხებთან მიმართებაში.

კომპანიას სხვა აქტივებში წარდგენილი აქვს საკუთარი მშენებლობის შედეგად შექმნილი უძრავი ქონება, რომლის თვითღირებულების შეფესებისას კომპანიამ გამოიყენა გამონაკლისი, რომელიც გულისხმობს რეალური ღირებულების, როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულების გამოყენებას. ჩვენი აზრით, აღნიშნულ აქტივებთან დაკავშირებული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები და წარდგენის ფორმა არ შეესაბამება მსს ფასს-ის მოთხოვნებს.

აუდიტს წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები, როგორც ამას ითვალისწინებს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ შემუშავებული კოდექსი პროფესიონალი ბუღალტრებისათვის (IESBA-ის კოდექსი). შევასრულეთ IESBA-ს კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

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

სხვა ინფორმაცია

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

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

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

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

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

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

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

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

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

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

30 ნოემბერი 2023

თბილისი, საქართველო.

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

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშებისა 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 წარმოდგენილობის შემთხვევაში.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

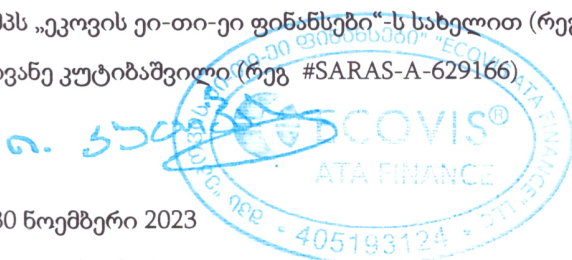
ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს.

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

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

30 ნოემბერი 2023

თბილისი, საქართველო.



შპს „ORBI RESIDENCE“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2022	2021 (გადაანგარიშებული)
ამონაგები რეალიზაციიდან	6	1,897,433	1,910,880
თვითღირებულება	7	(1,702,255)	(1,374,132)
საერთო მოგება		195,178	536,748
სხვა შემოსავალი	8	55,574	83,006
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	9	(321,657)	(330,388)
რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი	10	(26,390)	(31,004)
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	24	(471,241)	(254,412)
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	11	649,159	(746,092)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		80,623	(742,142)
ფინანსური შემოსავალი	18	264,832	292,675
ფინანსური ხარჯი	26	(74,280)	(87,018)
საკუროსო ზარალი	12	(1,318,904)	(609,883)
ზარალი დაბეგვრამდე		(1,047,729)	(1,146,368)
მოგების გადასახადი		-	(7,678)
წლის სრული ზარალი		(1,047,729)	(1,154,046)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 30 ნოემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორინათია გუჯეჯიანი
მთავარი ბუღალტერი

შპს „ORBI RESIDENCE“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2022	2021 (გადაანგარიშებული)
ამონაგები რეალიზაციიდან	6	1,897,433	1,910,880
თვითღირებულება	7	(1,702,255)	(1,374,132)
საერთო მოგება		195,178	536,748
სხვა შემოსავალი	8	55,574	83,006
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	9	(321,657)	(330,388)
რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი	10	(26,390)	(31,004)
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	24	(471,241)	(254,412)
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	11	649,159	(746,092)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		80,623	(742,142)
ფინანსური შემოსავალი	18	264,832	292,675
ფინანსური ხარჯი	26	(74,280)	(87,018)
საკურსო ზარალი	12	(1,318,904)	(609,883)
ზარალი დაბეგვრამდე		(1,047,729)	(1,146,368)
მოგების გადასახადი		-	(7,678)
წლის სრული ზარალი		(1,047,729)	(1,154,046)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 30 ნოემბერს:

ი. კვეხიძე



ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი



ნათია გუჯეჯიანი
მთავარი ბუღალტერი

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2021 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	13	381,427	397,959	505,267
საინვესტიციო ქონება	14	5,148,718	5,148,718	5,148,718
არამატერიალური აქტივები		2,274	2,910	3,546
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	15	2,679,608	2,679,608	3,201,147
სულ გრძელვადიანი აქტივები		8,212,027	8,229,195	8,858,678
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	16	5,678,123	6,069,243	6,424,977
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	17	119,123	165,153	55,794
გაცემული სესხები	18	3,783,433	4,017,531	3,939,047
საგადასახადო აქტივი	19	34,853	50,908	59,165
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	20	824,070	1,510,826	1,793,166
შეზღუდული ფულადი სახსრები	21	-	2,297,177	4,490,401
ფული და ფულის ეკვივალენტები	22	2,504,391	79,567	8,835
სულ მიმდინარე აქტივები		12,943,993	14,190,405	16,771,385
სულ აქტივები		21,156,020	22,419,600	25,630,063
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	23	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	23	15,649,930	16,697,659	17,895,729
სულ კაპიტალი		15,649,930	16,697,659	17,895,729
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
პირობითი ვალდებულებები	24	4,448,177	3,976,937	3,722,526
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		4,448,177	3,976,937	3,722,526
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	25	177,604	152,041	160,825
მიღებული სესხები	26	354,819	907,227	458,201
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	27	525,490	685,736	3,392,782
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		1,057,913	1,745,004	4,011,808
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		21,156,020	22,419,600	25,630,063

შპს „ORBI RESIDENCE“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2021 (გადაანგარიშებული)	-	17,895,729	17,895,729
წლის სრული ზარალი (გადაანგარიშებული)	-	(1,154,046)	(1,154,046)
მფლობელთან განხორციელებული ოპერაციები:			
დივიდენდი	-	(44,024)	(44,024)
31 დეკემბერი 2021 (გადაანგარიშებული)	-	16,697,659	16,697,659
წლის სრული ზარალი		(1,047,729)	(1,047,729)
31 დეკემბერი 2022	-	15,649,930	15,649,930

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2022	2021 (გადაანგარიშებული)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
ზარალი დაბეგვრამდე	(1,047,729)	(1,146,368)
არაფულადი კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	50,896	103,424
ფინანსური ხარჯი	74,280	87,018
ფინანსური შემოსავალი	(264,832)	(292,675)
აქტივების გაუფასურების ანარიცხის ზრდა/(შემცირება)	(649,159)	746,092
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხის ზრდა	471,241	254,412
ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა	-	5,817
საკუროსო ზარალი	1,318,904	609,883
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან სამუშაო კაპიტალის კორექტირებამდე	(46,399)	367,603
სამუშაო კაპიტალის კორექტირება:		
შემცირება/(ზრდა) საოპერაციო აქტივებში:		
ცვლილებები საქონელში	437,150	246,374
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	659,011	(152,035)
ცვლილებები საგადასახადო აქტივებში	16,055	8,257
ცვლილებები შეზღუდულ ფულად სახსრებში	2,193,646	1,959,754
ზრდა/(შემცირება) საოპერაციო ვალდებულებებში:		
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	(166,076)	(710,277)
ცვლილებები მიღებული ავანსებში	25,562	(8,784)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან დაბეგვრამდე და პროცენტებამდე	3,118,949	1,710,892
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	(7,678)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	3,118,949	1,703,214
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	(33,728)	(1,297)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(33,728)	(1,297)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		
სესხის აღება	(534,721)	(1,584,907)
გადახდილი დივიდენდი	-	(44,024)
წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსურ საქმიანობაზე	(534,721)	(1,628,931)
წმინდა ზრდა/(შემცირება) ფულის ან ფულადი ეკვივალენტების	2,550,500	72,986
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	79,567	8,835
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად ნაკადებზე	(125,676)	(2,254)
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	2,504,391	79,567

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია

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

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

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

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

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

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

2. მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ფინანსური უწყისები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

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

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

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

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, კომპანია ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით. მენეჯმენტის პოზიცია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენების მართებულობასთან დაკავშირებით მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-5 შენიშვნაში.

3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები (გაგრძელება)

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 - კომპანიამ 2022 წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას დააიდენტიფიცირა გასულ პერიოდებში დაუიდენტიფიცრებული მიღებული ავანსები და შესაბამისი კორექტირებები ასახა რეტროსპექტულად. კორექტირების თანხამ 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით სხვა აქტივების მუხლზე შეადგინა 523,149 ლარი, მიღებული ავანსების მუხლზე 239,196 ლარი, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მუხლზე 195,146 ლარი და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მუხლზე - 44,050 ლარი.

მიღებული ავანსები - იხილეთ სხვა აქტივების მუხლი.

პირობითი ვალდებულებები - მოხდა არაარსებითი ცვლილების ასახვა.

ფული და ფულის ეკვივალენტები - კომპანიამ 2022 წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გადახედა შეზღუდული ფულადი სახსრების კლასიფიკაციას, რის შემდგომაც შეზღუდული ფულადი სახსრები ფინანსურ ანგარიშგებაში წარადგინა ფულადი სახსრებისგან განცალკევებით.

ქვემოთ წარმოდგენილია კორექტირებების ეფექტი 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2020	კორექტი- რება	რეკლასი- ფიკაცია	1 იანვარი 2021 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	505,267	-	-	505,267
საინვესტიციო ქონება	5,148,718	-	-	5,148,718
არამატერიალური აქტივები	3,546	-	-	3,546
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	3,201,147	-	-	3,201,147
სულ გრძელვადიანი აქტივები	8,858,678	-	-	8,858,678
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	6,948,126	(523,149)	-	6,424,977
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	55,794	-	-	55,794
გაცემული სესხები	3,939,047	-	-	3,939,047
საგადასახადო აქტივი	59,165	-	-	59,165
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,740,246	1,617	51,303	1,793,166
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	-	4,490,401	4,490,401
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,499,236	-	(4,490,401)	8,835
სულ მიმდინარე აქტივები	17,241,614	(521,532)	51,303	16,771,385
სულ აქტივები	26,100,292	(521,532)	51,303	25,630,063
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	-	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	18,185,894	(341,468)	51,303	17,895,729
სულ კაპიტალი	18,185,894	(341,468)	51,303	17,895,729

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები (გაგრძელება)	31 დეკემბერი 2020	კორექტი- რება	რეკლასი- ფიკაცია	1 იანვარი 2021 (გადაანგარიშებული)
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
პირობითი ვალდებულებები	3,707,444	15,082	-	3,722,526
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	3,707,444	15,082	-	3,722,526
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	400,021	(195,146)	(44,050)	160,825
მიღებული სესხები	458,201	-	-	458,201
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,348,732	-	44,050	3,392,782
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	4,206,954	(195,146)	-	4,011,808
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	26,100,292	(521,532)	51,303	25,630,063
ქვემოთ წარმოდგენილია კორექტირებების ეფექტი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:				
	31 დეკემბერი 2021	კორექტი- რება	რეკლასი- ფიკაცია	31 დეკემბერი 2021 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	397,959	-	-	397,959
საინვესტიციო ქონება	5,148,718	-	-	5,148,718
არამატერიალური აქტივები	2,910	-	-	2,910
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	2,679,608	-	-	2,679,608
სულ გრძელვადიანი აქტივები	8,229,195	-	-	8,229,195
მიმდინარე აქტივები				
სხვა აქტივები	6,592,392	(523,149)	-	6,069,243
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	165,153	-	-	165,153
გაცემული სესხები	4,017,531	-	-	4,017,531
საგადასახადო აქტივი	50,908	-	-	50,908
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,525,789	(19,660)	4,697	1,510,826
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	-	2,297,177	2,297,177
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,376,744	-	(2,297,177)	79,567
სულ მიმდინარე აქტივები	14,728,517	(542,809)	4,697	14,190,405
სულ აქტივები	22,957,712	(542,809)	4,697	22,419,600
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	-	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	17,006,524	(360,168)	51,303	16,697,659
სულ კაპიტალი	17,006,524	(360,168)	51,303	16,697,659
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
პირობითი ვალდებულებები	3,964,431	12,506	-	3,976,937
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	3,964,431	12,506	-	3,976,937

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. წინა პერიოდის კორექტირებები/შეცდომები (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი 2021	კორექტი- რება	რეკლასი- ფიკაცია	31 დეკემბერი 2021 (გადაანგარიშებული)
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული ავანსები	391,238	(195,147)	(44,050)	152,041
მიღებული სესხები	907,227	-	-	907,227
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	688,292	-	(2,556)	685,736
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	1,986,757	(195,147)	(46,606)	1,745,004
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	22,957,712	(542,809)	4,697	22,419,600

ქვემოთ წარმოდგენილია კორექტირებების ეფექტი 2021 წლის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში:

	2021	კორექტი- რება	რეკლასი- ფიკაცია	2021 (გადაანგარიშებული)
ამონაგები რეალიზაციიდან	1,910,880	-	-	1,910,880
თვითღირებულება	(1,374,132)	-	-	(1,374,132)
საერთო მოგება	536,748	-	-	536,748
სხვა შემოსავალი	83,006	-	-	83,006
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	(330,388)	-	-	(330,388)
რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი	(31,004)	-	-	(31,004)
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	(256,988)	2,576	-	(254,412)
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	(741,415)	(4,677)	-	(746,092)
საოპერაციო ზარალი	(740,041)	(2,101)	-	(742,142)
ფინანსური შემოსავალი	292,675	-	-	292,675
ფინანსური ხარჯი	(87,018)	-	-	(87,018)
საკურსო მოგება/(ზარალი)	(593,285)	(16,598)	-	(609,883)
ზარალი დაბეგვრამდე	(1,127,669)	(18,699)	-	(1,146,368)
მოგების გადასახადი	(7,678)	-	-	(7,678)
წლის სრული ზარალი	(1,135,347)	(18,699)	-	(1,154,046)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

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

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 1 იანვრისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

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

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	აშშ დოლარი	ევრო
31 დეკემბერი 2022	2.7020	2.8844
31 დეკემბერი 2021	3.0976	3.5040
1 იანვარი 2021	3.2766	4.0233

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, საბანკო ანგარიშებზე განთავსებულ თანხებს და სხვა მოკლევადიან მაღალი რისკის მქონე ინვესტიციებს სამ თვემდე ვადით. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

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

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

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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარებულია გარიგების ფასით, შემდგომში შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გაუფასურების ანარიცხის გამოკლებით. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხი იქმნება იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულებები იმისა, რომ კომპანია ვერ შეძლებს დავალიანების თანხის სრულად ამოღებას მოთხოვნების თავდაპირველი პირობების შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებები.

• **აღიარება და შეფასება.** ძირითადი საშუალების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით. მოგება ან ზარალი, რომელიც წარმოიშობა ძირითადი საშუალებების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტიდან (გაყიდვის ღირებულებას გამოკლებული საბალანსო ღირებულება) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

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

• **დაუმთავრებელი მშენებლობა.** დაუმთავრებელი მშენებლობის დანახარჯები მოიცავს ძირითადი საშუალებების შექმნისა და მშენებლობის ხარჯებს. დაუმთავრებელი მშენებლობის ღირებულება მოიცავს მათი შექმნისთვის და მშენებლობისთვის გამოყენებული: მასალები, შრომის ანაზღაურება; იმ ძირითადი საშუალებების ცვეთა, რომელიც მონაწილეობას ღებულობს მათ შექმნაში და მშენებლობაში და ასევე სხვა სახის ზედნადები ხარჯები.

• **დაუმთავრებელი მშენებლობა მაშინ შედის ექსპლუატაციაში და მაშინ იწყება ცვეთის დარიცხვა, როდესაც იგი მოყვანილია იმ კონდიციაში და მდგომარეობაში, რომ კომპანიას შეუძლია მისი გამოყენება დასახული მიზნისათვის.**

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

*თანხები წარმოდგენილია ერთეულ 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 მოხდა მისი გადატანა გასაყიდად გამიზნულად ან ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტისას.

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

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

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

არამატერიალური აქტივები.

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

ამორტიზაცია. ამორტიზება უნდა დაიწყოს მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება, მაგ., როდესაც ის იმყოფება იმ ადგილზე და იმ მდგომარეობაში, როცა მისი გამოყენება შესაძლებელია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნით. შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივის ამორტიზებადი თანხა სისტემატურად უნდა გადანაწილდეს მის სასარგებლო მომსახურების ვადაზე. არამატერიალურ აქტივებს ამორტიზაცია ერიცხებათ წრფივად სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

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

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

წარდგენილი საინვესტიციო ქონება შეფასებულია რეალური ღირებულებით.

საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებულ მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

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

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები. კომპანიის მარაგები თავდაპირველად აღიარდება 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.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კომპანია მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს საშუალო შეწონილ მეთოდს.

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

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

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

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

გადასახადები. აწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში. მოგების გადასახადი განაწილებულ მოგებაზე ირიცხება დივიდენდების სახით იმ პარტნიორებზე გადანაწილებულ მოგებაზე, რომლებიც

ფიზიკური ან არარეზიდენტი პირები არიან საქართველოში, წმინდა განაწილების 15/85-ზე განაკვეთით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშვებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგვრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნეს საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და მოგება-ზარალის ანგარიშგების ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში აისახება, როგორც გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა.

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

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

ამონაგებს კომუნალური მომსახურების გაწევიდან აღიარებს ყოველი თვის ბოლოს.

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

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

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

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

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

- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა ან განკუთვნილია გასაყიდად ან მოსახმარებლად მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდში და ძირითადად ინახება სავაჭრო მიზნებისთვის;
- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის ვადაში;
- ის წარმოადგენს ფულს და ფულის ექვივალენტებს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გაყინულია რაიმე ვალდებულების დაზღვევისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში.

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად.

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

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

სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

- **ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასება.** აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, მენეჯმენტი განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, ტექნიკურ მოძველებას და ფიზიკურ ცვეთას. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება. კომპანია გეგმავს გადახედოს დადგენილ სასარგებლო მომსახურების ვადებს მას შემდეგ რაც მოხდება ძირითადი საშუალებებისთვის რეალური ღირებულების, როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულების დადგენა.
- **საგადასახადო კანონმდებლობა.** მენეჯმენტი გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომებს ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღიარდება იმ საგადასახადო მიდგომებისთვის, რაზეც ხელმძღვანელობის ვარაუდით საგადასახადო ორგანოები მაღალი ალბათობით დააკისრებენ კომპანიას დამატებით გადასახადებს, იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნულ პოზიციებს სადავოდ გახდინან. შეფასება ეყრდნობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ძალაში შესულ ან არსებითად ძალაში შესულ საგადასახადო კანონების ინტერპრეტაციას, აგრეთვე სასამართლოს ან სხვა რომელიმე ცნობილ გადაწყვეტილებას აღნიშნულ საკითხებზე.
- **ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის.** კომპანიას აქვს გარკვეული სახელშეკრულებო ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია მომავალში მოსახდენ მოვლენებთან. ვალდებულების დაფარვის მიზნით, კომპანია მოელის საწარმოს ეკონომიკურ სარგებელში განიცემული რესურსების გასვლას. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხების შეფასებისთვის კომპანია იყენებს სტატისტიკურ ინფორმაციას დაფუძნებულს კომპანიის გამოცდილებასა და პრაქტიკაზე. ხელმძღვანელობას მიაჩნია რომ პირობითი ვალდებულებებისთვის შექმნილი ანარიცხი საკმარისი და რელევანტურია მომავალში მოსალოდნელი გასაწევი ხარჯებისთვის.
- **ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვების მართებულობა**

კომპანიის უნარზე განაგრძოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ გავლენას ახდენს შემდეგი ფაქტორები:

- კომპანიას აქვს წლის ზარალი 1,047,729 ლარის ოდენობით (2021: 1,154,046 ლარი); კომპანიამ დაასრულა სამშენებლო საქმიანობა და შემოსავლები კონცენტრირებულია სასტუმროს მართვიდან მიღებული შემოსავლებით, რომელიც ვერ უზრუნველყოფს მიმდინარე ხარჯების დაფინანსებას.

კომპანიამ 2015 წელს დაასრულა საცხოვრებელი კომპლექსის “ORBI Residence”-ის მშენებლობა, რომლის ძირითადი ნაწილი რეალიზებულია 2016-2017 წლებში. კომპანიას დარჩენილი აქვს გაუყიდავი ბინები და კომერციული ფართები, კომპანია არ აპირებს მომავალში სამშენებლო საქმიანობის დაწყებას.

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

- 2024 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 კომპანიის შედეგები და მოახდინოს ხარჯების ოპტიმიზაცია, იმ დაშვებით რომ კომპანია კონცენტრირებული იქნება სასტუმროს მართვის ბიზნესზე;
- კომპანიის დამფუძნებელი მზადაა საჭიროების შემთხვევაში უზრუნველყოს საჭირო ფულადი სახსრებით დაფინანსება და დივიდენდის არ გატანა იმ მიზნით რომ არ შეუქმნას კომპანიას ლიკვიდობის საფრთხე.

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

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

6. ამონაგები რეალიზაციიდან

ამონაგები რეალიზაციიდან შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2022	2021
ამონაგები სასტუმროს მართვიდან	1,320,435	1,165,218
ამონაგები ბინების რეალიზაციიდან	510,264	655,752
სხვა	66,734	89,910
სულ	1,897,433	1,910,880

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

7. თვითღირებულება

თვითღირებულება შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2022	2021
სასტუმროს მართვასთან დაკავშირებული პირდაპირი დანახარჯები	(1,311,135)	(996,266)
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	(391,120)	(355,734)
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	-	(22,132)
სულ	(1,702,255)	(1,374,132)

8. სხვა შემოსავალი

სხვა შემოსავალი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2022	2021
საიჯარო შემოსავალი	52,920	44,771
საგადასახადო შეღავათიდან მიღებული სარგებელი	-	29,814
სხვა	2,654	8,421
სულ	55,574	83,006

9. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2022	2021
ხელფასის ხარჯი	(235,875)	(212,125)
პროფესიული მომსახურების ხარჯი	(23,375)	(57,998)
საიჯარო ხარჯი	(10,039)	(6,710)
საგადასახადო ხარჯი	(4,984)	(1,220)
საპენსიო ხარჯი	(4,035)	(3,807)
სხვა	(43,349)	(48,528)
სულ	(321,657)	(330,388)

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

10. რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯი

რეალიზაციისა და დისტრიბუციის ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2022	2021
ხელფასის ხარჯი	(14,400)	(14,400)
რეკლამის და მარკეტინგული ხარჯი	(7,743)	(10,746)
ბანკის საკომისიო ხარჯი	(4,247)	(5,858)
სულ	(26,390)	(31,004)

11. აქტივების გაუფასურების ხარჯი

აქტივების გაუფასურების ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2022	2021
ინვესტიციის გაუფასურების ხარჯი (შენიშვნა 15)	-	(521,417)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხის შემცირება/(ზრდა)	497,751	(293,184)
გაცემული სესხების გაუფასურების რეზერვის შემცირება	151,408	68,509
სულ	649,159	(746,092)

12. საკურსო ზარალი

2022 წლის განმავლობაში კურსის ცვალებადობის ეფექტი კომპანიის შედეგებზე შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	ფული და ფულის ექვივალენტები	შეზღუდული ფულადი სახსრები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	გაცემული სესხები	მიღებული სესხები	სულ
დადებითი ეფექტი	125,134	316,601	644,747	42,981	471,780	143,995	1,745,238
უარყოფითი ეფექტი	(250,810)	(420,132)	(1,170,243)	(48,811)	(1,122,118)	(52,028)	(3,064,142)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	(125,676)	(103,531)	(525,496)	(5,830)	(650,338)	91,967	(1,318,904)

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

	ფული და ფულის ექვივალენტები	შეზღუდული ფულადი სახსრები	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	გაცემული სესხები	მიღებული სესხები	სულ
დადებითი ეფექტი	15,930	326,806	275,319	395,126	402,819	67,882	1,483,882
უარყოფითი ეფექტი	(18,184)	(560,276)	(416,046)	(384,955)	(685,519)	(28,785)	(2,093,765)
წმინდა საკურსო მოგება/(ზარალი)	(2,254)	(233,470)	(140,727)	10,171	(282,700)	39,097	(609,883)

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

13. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

ისტორიული ღირებულება	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	სასტუმროს ინვენტარი	კომპიუტერული ტექნიკა	სულ
1 იანვარი 2021	468,925	364,489	85,606	284,257	1,203,277
შემოსვლა	-	-	1,297	-	1,297
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	(222)	(5,817)	(6,039)
31 დეკემბერი 2021	468,925	364,489	86,681	278,440	1,198,535
შემოსვლა	-	-	5,874	27,854	33,728
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	468,925	364,489	92,555	306,294	1,232,263
დაგროვილი ცვეთა					
1 იანვარი 2021	(61,416)	(319,541)	(68,050)	(249,003)	(698,010)
ცვეთის ხარჯი	(33,898)	(39,957)	(11,128)	(17,805)	(102,788)
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	222	-	222
31 დეკემბერი 2021	(95,314)	(359,498)	(78,956)	(266,808)	(800,576)
ცვეთის ხარჯი	(33,898)	(4,991)	(3,588)	(7,783)	(50,260)
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	(129,212)	(364,489)	(82,544)	(274,591)	(850,836)
საბალანსო ღირებულება					
1 იანვარი 2021	407,509	44,948	17,556	35,254	505,267
31 დეკემბერი 2021	373,611	4,991	7,725	11,632	397,959
31 დეკემბერი 2022	339,713	-	10,011	31,703	381,427

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სრულად ამორტიზებული ძირითადი საშუალებების ნაშთი შეადგენდა 768,146 ლარს (2021: 660,410 ლარი).

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

14. საინვესტიციო ქონება

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

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

თვითღირებულება	2,635,000
დაგროვილი ცვეთა	-
საბალანსო ღირებულება	2,635,000
მოგება-ზარალის ანგარიშგებაზე ასაღიარებელი თანხები:	
რეალური ღირებულებით შეფასებული	5,148,718
თვითღირებულება	(2,635,000)
ცვლილებები რეალური ღირებულების შედეგად	2,513,718

15. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში

კომპანიამ 2015 წლის 25 დეკემბერს დააფუძნა შპს რეალ ისთეით ბათუმი. 2016 წლის 1 თებერვალს კომპანიამ გაყიდა შვილობილი კომპანიის 66.66% წილი და შესაბამისად ფლობს 33.33%-იან წილს. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში 1,341,287 ლარის ოდენობით მოიცავს შპს რეალ ისთეით ბათუმში განხორციელებულ არაფულადი ინვესტიციის ღირებულებას, რომელიც საწყისი აღიარებისას შეფასებული იყო რეალური ღირებულებით 3,201,147 ლარად.

მეკავშირე საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია აღირიცხება თვითღირებულების მოდელით.

კომპანიამ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დააიდენტიფიცირა გაუფასურების ინდიკატორები, რა დროსაც გამოვლინდა ინვესტიციის გაუფასურების საჭიროება, შედეგად 2021 წელს აღიარებულია გაუფასურების ხარჯი 521,539 ლარის ოდენობით.

2022 წლის განმავლობაში ინვესტიციის გაუფასურების ინდიკატორები არ გამოვლენილა.

მეკავშირე საწარმოს არ აქვს საოპერაციო საქმიანობა და ფლობს აქტივებს ქალაქ. ბათუმში. გაუფასურების ტესტირების ჩატარების შედეგი ასახულია მოგება ზარალის ანგარიშგებაში.

16. სხვა აქტივები

სხვა აქტივებში წარდგენილია დასრულებულ პროექტზე საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომლის გაყიდვა დამოკიდებულია ორბის ბრენდის ქვეშ არსებულ კომპანიებში საერთო სტრატეგიის შემუშავებაზე. წლიდან წლამდე განხორციელებული ცვლილებები სრულად არის დაკავშირებული შესაბამისი პერიოდის რეალიზაციებთან. რომელიც გაყიდვის მომენტში რეკლასიფიცირებულია მარაგად და ხარჯად აღიარებულია გაყიდული ბინების თვითღირებულებაში.

აღნიშნული აქტივები გამოყენებულია ორბი ჯგუფის ჰოლდინგში შემავალი კომპანიის, ორბი ჯგუფი თბილისის სასესხო ვალდებულების უზრუნველსაყოფად.

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

17. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	1 იანვარი 2021
ლიფტი	115,390	115,390	-
სასტუმროს მართვის მარაგები	3,733	49,763	55,794
სულ	119,123	165,153	55,794

18. გაცემული სესხები

გაცემული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	1 იანვარი 2021
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	3,427,135	3,630,505	3,589,464
სხვა იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	97,606	131,205	146,407
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	1,675,512	1,824,049	1,839,913
სულ გაცემული სესხები, გროს	5,200,253	5,585,759	5,575,784

უიმედო და საეჭვო ვალებზე შექმნილი ანარიცხი:

დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	(382,675)	(382,675)	(382,675)
სხვა იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	(97,605)	(131,204)	(146,407)
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	(936,540)	(1,054,349)	(1,107,655)
სულ გაუფასურების ანარიცხი	(1,416,820)	(1,568,228)	(1,636,737)
გაცემული სესხები, ნეტო	3,783,433	4,017,531	3,939,047

გაცემული სესხების ხელშეკრულების პირობები წლების მიხედვით წამოდგენილია ქვემოთ:

გაცემული სესხები:	ვალუტა	საპროცენტო სარგებელი	დაფარვის ვადა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	1 იანვარი 2021
დაკავშირებულ მხარეზე	დოლარი	11%-12%	მოთხოვნამდე	2,781,443	3,000,494	2,971,963
იურიდიულ პირებზე	ლარი	11%-12%	მოთხოვნამდე	645,692	630,011	617,501
ფიზიკურ პირებზე	დოლარი	20%	მოთხოვნამდე	97,606	131,205	146,407
ფიზიკურ პირებზე	დოლარი	12%-20%	მოთხოვნამდე	1,675,512	1,824,049	1,839,913
სულ				5,200,253	5,585,759	5,575,784

გაცემულ სესხებზე მოძრაობა წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგნაირად.

	2022	2021
საწყისი ნაშთი	4,017,531	3,939,047
საპროცენტო შემოსავალი	264,832	292,675
გაუფასურების ანარიცხი	151,408	68,509
საკურსო სხვაობის ეფექტი	(650,338)	(282,700)
საბოლოო ნაშთი	3,783,433	4,017,531

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

19. საგადასახადო აქტივი

2016 წლის 1 იანვრიდან, საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილების შესაბამისად ყველა საგადასახადო ვალდებულება ირიცხება ერთიან სახაზინო ანგარიშზე/კოდზე, შესაბამისად, ფინანსურ ანგარიშგებაში, საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილია ნეტო თანხით.

20. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2021 (გადაანგარიშებული)
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	1,401,026	1,652,037	1,288,200
მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან	608,155	1,609,601	1,807,130
მოთხოვნები სასტუმროს მართვიდან	94,970	97,632	89,986
სხვა მოთხოვნები	68,029	44,884	44,763
სულ ფინანსური აქტივები	2,172,180	3,404,154	3,230,079
გადახდილი ავანსები	47,687	220	163,451
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ბრუტო	2,219,867	3,404,374	3,393,530
უიმედო და საეჭვო მოთხოვნებზე შექმნილი რეზერვი			
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	(963,156)	(1,322,097)	(842,818)
მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან	(346,088)	(518,184)	(568,103)
მოთხოვნები სასტუმროს მართვიდან	(18,530)	(8,797)	(8,797)
სხვა მოთხოვნები	(68,023)	(44,470)	(44,470)
სულ ფინანსური აქტივები	(1,395,797)	(1,893,548)	(1,464,188)
გადახდილი ავანსები	-	-	(136,176)
უიმედო და საეჭვო მოთხოვნების რეზერვი	(1,395,797)	(1,893,548)	(1,600,364)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	824,070	1,510,826	1,793,166

კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	მიმდინარე	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მოთხოვნები	442,818	310,163	253,379	394,666	1,401,026
კომუნალური მომსახურებიდან					
უიმედო და საეჭვო მოთხოვნების რეზერვი	(176,564)	(187,233)	(204,693)	(394,666)	(963,156)
უიმედო და საეჭვო მოთხოვნების რეზერვის განაკვეთი	40%	60%	81%	100%	68%

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

20. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

	მიმდინარე	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მოთხოვნები	567,403	453,217	318,459	312,958	1,652,037
კომუნალური მომსახურებიდან					
უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვი	(342,533)	(367,114)	(299,492)	(312,958)	(1,322,097)
უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვის განაკვეთი	60%	81%	94%	100%	80%

კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	მიმდინარე	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-3 წლამდე	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მოთხოვნები	565,558	371,210	211,133	140,299	1,288,200
კომუნალური მომსახურებიდან					
უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვი	(257,328)	(257,267)	(187,924)	(140,299)	(842,818)
უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვის განაკვეთი	45%	69%	89%	100%	65%

მომდინარე უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვში:

1 იანვარი 2021	(1,600,364)
წლის დარიცხვა	(429,360)
რეზერვის გამოყენება	136,176
31 დეკემბერი 2021	(1,893,548)
წლის დარიცხვა	-
რეზერვის გამოყენება	497,751
31 დეკემბერი 2022	(1,395,797)

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

	31 დეკემბერი 2022			31 დეკემბერი 2021		
	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ
ფინანსური აქტივები						
სავაჭრო მოთხოვნები	771,154	1,401,026	2,172,180	1,752,117	1,652,037	3,404,154
უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვი	(432,641)	(963,156)	(1,395,797)	(571,451)	(1,322,097)	(1,893,548)
სულ ფინანსური მოთხოვნები, ნეტო	338,513	437,870	776,383	1,180,666	329,940	1,510,606
არაფინანსური აქტივები:						
გადახდილი ავანსები	47,687	-	47,687	220	-	220
გადახდილი ავანსების რეზერვი	-	-	-	-	-	-
სულ არაფინანსური მოთხოვნები, ნეტო	47,687	-	47,687	220	-	220
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	386,200	437,870	824,070	1,180,886	329,940	1,510,826

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

20. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

ინდივიდუალურად და ჯგუფურად გაუფასურებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

გაუფასურებაზე შეფასებული	ინდივიდუალურად	1 იანვარი 2021	
		ჯგუფურად	სულ
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო მოთხოვნები	1,941,879	1,288,200	3,230,079
უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვი	(621,370)	(842,818)	(1,464,188)
სულ ფინანსური მოთხოვნები, ნეტო	1,320,509	445,382	1,765,891
არაფინანსური აქტივები:			
გადახდილი ავანსები	163,451	-	163,451
გადახდილი ავანსების რეზერვი	(136,176)	-	(136,176)
სულ არაფინანსური მოთხოვნები, ნეტო	27,275	-	27,275
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	1,347,784	445,382	1,793,166

21. შეზღუდული ფულადი სახსრები

სს თიბისი ბანკსა და შპს ORBI RESIDENCE-ს შორის გაფორმებული თანამშრომლობის ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ თანამშრომლობაზე შემდეგი ფორმით: ბანკის მიერ შერჩეულ დაინტერესებულ პირებს, რომლებსაც არ ჰქონდათ საკმარისი თანხა ნასყიდობის ფასის სრულად გადასახდელად, ბანკმა შესთავაზა კრედიტით სარგებლობა. ბანკის მიერ გამოყოფილი კრედიტის თანხა ჩაირიცხულიყო ბლოკირებულ ანგარიშზე და მსესხებლის მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები უზრუნველყოფილიყო ბლოკირებულ ანგარიშზე განთავსებული თანხებით. სესხის თანხა სრულად განიბლოკება მას შემდეგ, რაც სრულად მოხდება მსესხებლის მიერ თანხის გადახდა.

22. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	1 იანვარი 2021
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	2,468,435	-	1,044
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	33,686	77,139	5,162
ფული ეროვნულ ვალუტაში სალაროში	2,270	2,428	2,629
სულ	2,504,391	79,567	8,835

კომპანიას არ გააჩნია დეპოზიტები კომერციულ ბანკებში.

23. კაპიტალი

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

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

2022 წელს გამოცხადებულმა და გაცემულმა დივიდენდმა შეადგინა 0 ლარი (2021: 44,024 ლარი, 2020: 0 ლარი).

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

24. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი

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

25. მიღებული ავანსები

მიღებული ავანსები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	1 იანვარი 2021
მიღებული ავანსები ბინების შესაძენად	106,545	106,545	106,545
მესაკუთრეებისგან მიღებული ავანსები კომუნალური მომსახურებისთვის	69,672	42,761	53,458
მიღებული ავანსები სასტუმროს მართვიდან	1,387	2,735	822
სულ	177,604	152,041	160,825

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

26. მიღებული სესხები

სესხი 354,819 ლარის (2021: 907,227) ოდენობით წარმოადგენს საერთო კონტროლს ქვეშ არსებული კომპანიისგან მიღებულ სესხს, 9%-იანი წლიური საპროცენტო განაკვეთით. სესხზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი შეადგენს 74,280 ლარს (2021: 87,018). სესხის დაფარვა მოხდება მოთხოვნიდან 3 თვის ვადაში.

სესხზე მოძრაობა შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2022	2021
საწყისი ნაშთი	907,227	458,201
სავაჭრო ვალდებულების სესხად რეკლასიფიკაცია (შენიშვნა 29)	-	1,986,012
სესხის აღება	-	24,119
საპროცენტო ხარჯი	74,280	87,018
სესხის დაფარვა	(534,720)	(1,609,026)
საკურსო სხვაობების ეფექტი	(91,968)	(39,097)
საბოლოო ნაშთი	354,819	907,227

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

27. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	1 იანვარი 2021
ვალდებულებები ბინების შეძენიდან	359,360	359,360	359,360
ვალდებულებები შესყიდულ საქონელსა და მომსახურებაზე	103,393	100,027	172,169
ბინების მესაკუთრეების მიმართ არსებული ვალდებულებები	60,635	37,808	29,936
ვალდებულებები სამშენებლო მომსახურებიდან	-	135,811	143,444
მიწის შეძენიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	-	-	2,638,820
სხვა	2,102	52,730	49,053
სულ	525,490	685,736	3,392,782

28. პირობითი ვალდებულებები

დროდადრო, ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შეიძლება კომპანიის წინააღმდეგ პრეტენზიები იქნას წამოყენებული. საკუთარი შეფასების საფუძველზე, აგრეთვე შიდა და გარე პროფესიული კონსულტაციების საფუძველზე, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ არანაირი არსებითი დანაკარგი არ იქნება გამოწვეული რაიმე სასამართლო დავის შედეგად. აქედან გამომდინარე, ფინანსურ ანგარიშგებაში არ გაკეთებულა არანაირი რეზერვი შესაძლო ჯარიმებთან დაკავშირებით.

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

29. არაფულადი ოპერაციები

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

30. ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

30. ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები შემდეგია:

	დაკავშირების სახე	2022	2021
შემოსავალი	მეწილე	52,800	71,888
ადმინისტრაციულის ხარჯი	მეწილე	314	15,734
საპროცენტო ხარჯი	მეწილე	74,280	87,018
საპროცენტო შემოსავალი	მეწილე	192,069	211,780
საპროცენტო შემოსავალი	მენეჯმენტი	72,763	80,895

ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან:

	დაკავშირების სახე	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	1 იანვარი 2021
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	მეწილე	124,547	93,664	828,830
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	მეწილე	31,180	43,014	3,084,027
მიღებული სესხი	მეწილე	354,819	907,227	458,201
გაცემული სესხი	მეწილე	3,427,135	3,630,505	3,589,464

ტრანზაქციები მენეჯმენტთან და დამფუძნებელთან

	2022	2021
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები	75,000	75,000

31. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა მნიშვნელოვანი მოვლენები.

შპს „ORBI RESIDENCE”

მმართველობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

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

კომპანიის საქმიანობის სახე და ძირითადი სამოქმედო ბაზრები:

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

კომპანიის შემოსავლები ძირითადი მიმართულებების მიხედვით არის შემდეგი:

	2022	2021
ამონაგები სასტუმროს მართვიდან და კომუნალური მომსახურებიდან	1,320,435	1,165,218
ამონაგები ბინების რეალიზაციიდან	510,264	655,752
სხვა	66,734	89,910
სულ	1,897,433	1,910,880

არსებული პროდუქტები და მომსახურება, ბიზნეს პროცესები და სადისტრიბუციო მეთოდები.

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

კომპანიის სტრუქტურა.

კომპანიის გენერალური დირექტორი 2022 წლის 1 იანვრიდან ანგარიშგების მომზადებამდე პერიოდში იყო ირაკლი კვერდელიძე. კომპანიის ოპერირებაზე პასუხისმგებელია საბჭო, რომელიც შედგება ფინანსური დირექტორისაგან, მშენებლობის სამსახურის დირექტორისაგან, მთავარი ბუღალტერისაგან, სასტუმრო ბიზნესის მმართველი დირექტორისაგან, იურიდიული და ადმინისტრაციულ საქმეთა დირექტორისაგან.

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

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

კომპანია	საქმიანობის სახე	2022	2021
შპს რეალ ესთეით ბათუმი	არააქტიური	33%	33%

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

2022 წლის საოპერაციო შემოსავალმა შეადგინა 1,897,433 ლარი, რაც 1%-ით ნაკლებია 2021 წლის ანალოგიურ მონაცემზე. არსებული შემცირება, ერთის მხრივ უკავშირდება 2022 წელს რეალიზებული ბინებიდან მიღებული შემოსავლის და მეორის მხრივ პანდემიის შემდგომ ტურისტული სექტორის გაჯანსაღების წმინა ეფექტს.

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

ძირითადი კოეფიციენტები:	2022	2021
სულ შემოსავალი	1,897,433	1,910,880
სულ აქტივები	21,156,020	22,419,600
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	46	42
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	12	8
გროს მოგების მარჟა	10%	28%

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: შპს „ORBI RESIDENCE“ პერსონალის რაოდენობა წლის განმავლობაში მერყეობდა 44 დან 51-მდე. კომპანიას აქვს თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება.

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

ძირითადი მომწოდებლები და კლიენტები

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

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

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

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

3. სუბიექტის განვითარების გეგმები

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

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

4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

2022 წელს კომპანია არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2022 წელს არ მომხდარა კომპანიის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა.

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

ფინანსური ანგარიშგების არე	2022	2021	გადახრის ახსნა
ამონაგები რეალიზაციიდან	1,897,433	1,910,880	შენიშვნა 1
საკუთსო მოგება/(ზარალი)	(1,318,904)	(609,883)	შენიშვნა 2

შენიშვნა #1:

არსებული შემცირება ერთის მხრივ უკავშირდება 2022 წელს რეალიზებული ბინებიდან მიღებული შემოსავლების შემცირებას და მეორის მხრივ პანდემიის შემდგომ ტურისტული სექტორის გაჯანსაღების წმინდა ეფექტს. .

შენიშვნა #2:

2022 წელს 2021 წელთან შედარებით დასტაბილურდა ვალუტის კურსის ცვლილებები, ვალუტის კურსის გამყარებამ უარყოფითი გავლენა იქონია კომპანიის კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებულ შედეგზე, ვინაიდან კომპანიას უცხოურ ვალუტაში აქვს გაცემული სესხებისა და ფულის ექვივალენტების მნიშვნელოვანი ნაშთები.

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

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

ძირითადი მაკროეკონომიკური პარამეტრები	2022	2021
მოსახლეობის რიცხოვნობა 31 დეკემბრისთვის	3,736	3,689
მშპ მიმდინარე ფასებში, მილიარდი აშშ დოლარი	24.6	18.7
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), აშშ დოლარი	6,671.9	5,015
მშპ-ის რეალური ზრდა, %	10.1%	10.4%
საშუალო წლიური ინფლაცია	11.9%	13.9%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	2,000	1,152.8
უმუშევრობის დონე, %	17.3%	20.6%

საკრედიტო რისკი და მისი მართვის მექანიზმები

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

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

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

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

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

საბაზრო რისკი

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

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

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

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

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 30 ნოემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

ნათია გუჯეჯიანი
მთავარი ბუღალტერი

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

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

საბაზრო რისკი

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

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

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

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

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 30 ნოემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

ნათია გუჯეჯიანი
მთავარი ბუღალტერი