

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული ფინანსური და

მმართველობის ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1. კორპორატიული ინფორმაცია	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	7
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	17
5. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული	18
6. შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან	19
7. თვითღირებულება	20
8. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	20
9. კომერციული ხარჯები.....	20
10. ფინანსური ხარჯები	21
11. ფინანსური შემოსავლები	21
12. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები	22
13. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	23
14. გუდვილი.....	23
15. მარაგები.....	23
16. მიმდინარე მშენებლობა	24
17. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	24
18. გაცემული სესხები	25
19. გადასახადები	25
20. ფული და ფულის ექვივალენტები	25
21. კაპიტალი.....	26
22. მიღებული სესხები	26
23. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....	27
24. პირობითი ვალდებულებები	27
25. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	28
26. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	29

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ	31
2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	32
3. სუბიექტის განვითარების გეგმები	33
4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა	33
5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ.....	33
6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები.	34
7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები.....	34

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ორბი 2005“-ის ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს

უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

ჩვენ დაგვიქირავეს შპს „ორბი 2005“-ის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიების (ერთად „ჯგუფი“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ჩასატარებლად, რომელიც შედეგა კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებისგან და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენი დასკვნის - „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხების მნიშვნელობის გამო, ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აუდიტორული მოსაზრების გამოსათქმელად აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი

როგორც ეს აღწერილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-12 შენიშვნაში ჯგუფმა მიმდინარე წელს დაასრულა ERP სისტემის დანერგვა, ახალ სისტემაზე გადასვლა მოხდა წლის განმავლობაში. ნაშთების გადატანის და დარჩენილი პერიოდის ოპერაციების ტესტირების შედეგად, აღმოჩნდა, რომ ნაშთების გადატანა და საბუღალტრო ოპერაციების ახალ პროგრამაში ასახვა მოხდა არსებითი ხარვეზებით რაც ძირითადად დაკავშირებულია ტექნიკურ პრობლემებთან. ამასთან ერთად, ახალმა პროგრამამ ვერ უზრუნველყო იდენტური სააღრიცხვო პოლიტიკის და პრინციპების გამოყენება მთელ რიგ ოპერაციებთან მიმართებაში, როგორცაა მაგალითად უცხოურ ვალუტაში შეფასებული ავანსები, ძირითადი საშუალებების ცვეთა და ასე შემდეგ. საკითხის კომპლექსურობის გამო, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა არსებული უზუსტობების ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, პოტენციური უზუსტობების ეფექტის გავლენა შესაძლოა იყოს არსებითი და ყოვლისმომცველი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის.

2017 წლის 28 დეკემბერს ჯგუფში შემავალმა კომპანიამ შპს ორბი ჯგუფმა დადო წილების ნასყიდობის ხელშეკრულება ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმში, რეალ ესთეით ბათუმსა და უძრავი ქონების კომპანია ბათუმში 66% წილის შესყიდვაზე. ხელშეკრულება ითვალისწინებს ტურისტული საწარმოს ობიექტებისთვის მომავალში გადასახდელი დღგ-ს ვალდებულებაზე მხარეების პასუხისმგებლობებს მომავალი ფაქტობრივი გარემოებების შესაბამისად. საწარმოთა გაერთიანების საწყისი აღიარებისას არ მომხდარა მსჯელობა, უნდა მიეღო თუ არა მონაწილეობა აღნიშნულ პირობით ვალდებულებას ოპერაციის შედეგების ასახვაზე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. ინფორმაციის არასრულფასოვნების გამო, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აღნიშნული უზუსტობის ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჯგუფმა 2018 წლის 14 მარტს სხვა კომპანიასთან ერთად დააფუძნა შპს ორბი ბიზნესცენტრი და შეიტანა უძრავი ქონება და სამომავლო უფლებები კომპანიის კაპიტალში. ჩვენ ვერ დავრწმუნდით, რომ ოპერაციის საწყისი აღიარება და შემგომი შეფასება აისახა სრულყოფილად ფასს 5-ის მოთხოვნების

შესაბამისად, ინფორმაციის არასრულფასოვნების გამო, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ აღნიშნული უზუსტობის ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჯგუფი არ აკაპიტალიზირებს იმ ძირითადი საშუალებების ცვეთას რაც მონაწილეობას იღებს შემდგომი გაყიდვის მიზნის აქტივის შექმნაში. ბასს 2 - „მარაგები“-ს მიხედვით ასეთი ხარჯები ექვემდებარება შექმნილი აქტივის ღირებულებაში დაკაპიტალიზირებას. ასევე არასრულად და არათანმიმდევრულად არის დარიცხული ცვეთა ძირითად საშუალებებზე საანგარიშგებო პერიოდების განავლობაში. ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აღნიშნული უზუსტობის ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჯგუფს არ ჩაუტარებია სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ინვენტარიზაცია 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიის 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.

ჯგუფში დიდი ხნის განავლობაში არ არის ჩატარებული ძირითადი საშუალებების ინვენტარიზაცია და დანომვრა, შენობა-ნაგებობების და დაუმთავრებელი მშენებლობის ჯგუფების გარდა, სხვა ძირითად საშუალებებზე, ჩვენ ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით ძირითადი საშუალებების არსებობაში, რადგან არსებული შიდა კონტროლის სისტემა ვერ უზრუნველყოფს კონკრეტული აქტივის მიკვლევადობას. შესაბამისად, ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა 2017 წლის 1 იანვრის და 2017 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარდგენილ თანხებთან მიმართებაში.

ძირითადი საშუალებების და სააღრიცხვო ჩანაწერების სპეციფიკიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ შევძელით შერჩევითი შემოწმებით დაგვედასტურებინა მანქანა-დანადგარების, სამშენებლო ინვენტარის, საოფისე ინვენტარის და სხვა აქტივების ჯგუფებში კლასიფიცირებული ძირითადი საშუალებების რეაოდენობრივი სისწორე, რადგან ჯგუფში ახლა იგეგმება ეფექტური შიდა კონტროლის სისტემის დანერგვა, რამაც უნდა უზრუნველყოს კონკრეტული ძირითადი საშუალების ერთეულის მიკვლევადობა. შესაბამისად, ვერ შევძელით განგვესაზღვრა საჭირო იყო თუ არა კორექტირებების შეტანა აღრიცხულ ძირითად საშუალებებთან მიმართებაში კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ჯგუფმა 2018 წლის ბოლოს შეიძინა 100% წილი შპს ჯეო დეველოპმენტში, აღნიშნულ მომენტში ჯგუფს არ განუხორციელებია შვილობილი საწარმოს აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებებით შეფასება საწარმოთა გაერთიანების შედეგის ასახვად, შედეგად იდენტიფიცირებული აქტივები და ვალდებულებები ასახულია თვითღირებულებით რაც წარმოადგენს ფასს 3 - „საწარმოთა გაერთიანება“ მოთხოვნებიდან გადახვევას, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აღნიშნული უზუსტობის ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სააღრიცხვო პროგრამასთან დაკავშირებული პრობლემების გამო ჯგუფს არ შეუქმნია მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების რეზერვი. ჯგუფი გეგმავს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული პოლიტიკის შესაბამისად მაოხდინოს ამ უზუსტობის რეტროსპექტიული ასახვა მომავალ წელს. შედეგად, ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აუცილებელი კორექტირებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სხვა საკითხები

ჯგუფმა გამოიყენა ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის სარეკომენდაციო მითითებით გათვალისწინებული მიდგომა 2018 წლის მმართველობის ანგარიშგებასთან მიმართებაში და წარადგენს მხოლოდ კონსოლიდირებულ მმართველობის

ანგარიშგებას რადგან სხვაობები ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებებს შორის არის არაარსებითი.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია (წარმოდგენილი 30-35 გვერდებზე) მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას (საქმიანობის მიმოხილვას), მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

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

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

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

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

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, ჩავატაროთ ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და გამოვუშვათ აუდიტორის დასკვნა. თუმცა ჩვენი ანგარიშის ნაწილში სახელწოდებით „მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი“ განხილული საკითხების გამო, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება, რის საფუძველზეც გამოვთქვამდით აუდიტორულ მოსაზრებას წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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.

შპს „ეი-თი-ეი ფინანსური აუდიტი“-ს სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

29 სექტემბერი 2019

თბილისი, საქართველო.



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.

შპს „ეი-თი-ეი ფინანსური აუდიტი“-ს სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

29 სექტემბერი 2019

თბილისი, საქართველო.

შპს "ორბი 2005"

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი ხელშეკრულებებიდან მომხმარებელთან	6	49,428	17,798
თვითღირებულება	7	(14,203)	(6,723)
საერთო მოგება		35,225	11,075
საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები	8	(4,315)	(2,410)
კომერციული ხარჯები	9	(354)	(712)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი		623	201
სხვა საოპერაციო ხარჯი		(102)	(126)
ზარალი მეკავშირე საწარმოს გასვლიდან		-	(7)
საოპერაციო მოგება		31,077	8,021
ფინანსური ხარჯი	10	(2,689)	(98)
ფინანსური შემოსავალი	11	2,504	808
საკურსო სხვაობა		(1,740)	(1,697)
ხელსაყრელი შესყიდვიდან მიღებული შემოსულობა	14	-	4,006
მოგება დაბეგვრამდე		29,152	11,040
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის სრული მოგება		29,152	11,040
წლის სრული შემოსავალი მისაკუთვნებელი:			
სათაო საწარმოს მესაკუთრეებზე		20,894	8,943
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე		8,258	2,097
წლის სრული შემოსავალი		29,152	11,040

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2019 წლის 29 სექტემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

შპს “ორბი 2005”

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი ხელშეკრულებებიდან მომხმარებელთან	6	49,428	17,798
თვითღირებულება	7	(14,203)	(6,723)
საერთო მოგება		35,225	11,075
საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები	8	(4,315)	(2,410)
კომერციული ხარჯები	9	(354)	(712)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი		623	201
სხვა საოპერაციო ხარჯი		(102)	(126)
ზარალი მეკავშირე საწარმოს გასვლიდან		-	(7)
საოპერაციო მოგება		31,077	8,021
ფინანსური ხარჯი	10	(2,689)	(98)
ფინანსური შემოსავალი	11	2,504	808
საკურსო სხვაობა		(1,740)	(1,697)
ხელსაყრელი შესყიდვიდან მიღებული შემოსულობა	14	-	4,006
მოგება დაბეგვრამდე		29,152	11,040
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის სრული მოგება		29,152	11,040
წლის სრული შემოსავალი მისაკუთვნებელი:			
სათაო საწარმოს მესაკუთრეებზე		20,894	8,943
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე		8,258	2,097
წლის სრული შემოსავალი		29,152	11,040

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2019 წლის 29 სექტემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
 დირექტორი

შპს “ორბი 2005”

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	12	27,953	13,431	9,429
არამატერიალური აქტივები		72	60	63
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	13			5,899
გუდვილი	14	127	127	
სულ გრძელვადიანი აქტივები		28,152	13,618	15,391
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	15	80,461	47,188	13,284
მიმდინარე მშენებლობა	16	-	36,243	33,802
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	17	48,954	16,276	12,059
გაცემული ავანსები		9,058	3,470	3,676
გაცემული სესხი	18	27,955	23,498	3,674
წინსწარ გადახდილი გადასახადები	19	4,006	4,807	5,406
ფული და ფულის ექვივალენტები	20	5,547	8,022	27,006
სულ მიმდინარე აქტივები		175,981	139,504	98,907
სულ აქტივები		204,133	153,122	114,298
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	21	76	76	76
გაუნაწილებელი მოგება	21	44,007	23,114	14,171
სულ მფლობელის კაპიტალი		44,083	23,190	14,247
არამაკონტროლებელი წილი	21	15,403	9,018	6,011
სულ კაპიტალი		59,486	32,208	20,258
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	22	42,923	15,634	81
საკონტრაქტო ვალდებულება	6	82,976	89,486	88,962
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	23	18,748	15,794	4,997
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		144,647	120,914	94,040
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		204,133	153,122	114,298

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება	სულ მფლობელის კაპიტალი	არამაკონტროლ ებელი წილი	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2017	76	14,171	14,247	6,011	20,258
დივიდენდის გამოცხადება	-	-	-	(2,093)	(2,093)
არამაკონტროლებელი წილი შვილობილის შემენისას	-	-	-	3,003	3,003
მიმდინარე წლის სრული მოგება	-	8,943	8,943	2,097	11,040
31 დეკემბერი 2017	76	23,114	23,190	9,018	32,208
დივიდენდის გამოცხადება	-	-	-	(2,849)	(2,849)
არამაკონტროლებელი წილი შვილობილის შემენისას	-	-	-	976	976
მიმდინარე წლის სრული მოგება	-	20,894	20,893	8,258	29,151
31 დეკემბერი 2018	76	44,008	44,083	15,403	59,486

	2018	2017
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
კლიენტისგან მიღებული ფულადი სახსრები	9,406	14,550
მომწოდებლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(18,962)	(19,258)
თანამშრომლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(4,784)	(6,761)
გადახდილი გადასახადები	(166)	(249)
გადახდილი პროცენტები	(2,351)	(98)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	(16,857)	(11,816)
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალების გაყიდვა	247	1,096
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	(8,691)	(1,396)
შვილობილი საწარმოს შეძენა	-	114
მიღებული პროცენტები	79	281
საინვესტიციო აქტივობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(8,365)	95
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება	10,854	2,705
გაცემული სესხი	(11,972)	(21,407)
სესხიდან მიღებული ფულადი სახსრები	25,237	15,063
სესხის დაფარვა	(48)	(25)
გადახდილი დივიდენდები (გადასახადების გარეშე)	(1,200)	(1,989)
ნეტო წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსურ საქმიანობიდან	22,871	(5,653)
ნეტო ზრდა/(შემცირება) ფულის ან ფულადი ექვივალენტების	(2,351)	(17,374)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	8,022	27,006
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	(124)	(1,610)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	5,547	8,022

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია

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

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

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

კომპანიის მეწილეები: დეტალური ინფორმაცია კომპანიის მეწილეების შესახებ მოცემულია 21-ე შენიშვნაში.

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

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	2018	2017
შპს უძრავი ქონების კომპანია ბათუმი	არა აქტიური	67%	67%
შპრ ორბი ჯგუფი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	70%	70%
შპს სითი პარკი ბათუმი	არა აქტიური	70%	70%
შპს რეალ ესთეით ბათუმი	ძრავი ქონების რეალიზაცია	67%	67%
შპს გინზა	სარესტორნო ბიზნესი	50%	50%
შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	100%	100%
შპს ორბი ბიზნესცენტრი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	84%	

2. მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარებისა სადაც გამოყენებულია შესაბამისი 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.

განცხადება შესაბამისობაზე. აღნიშნული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ჯგუფის პირველი წლიური ფინანსური ანგარიშგებაა, რომელიც შესაბამისობაშია ფასს-თან გარდა ქვემოთ მოცემული ოპერაციების თავდაპირველი და შემდგომი აღრიცხვისა:

- მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაბამისი რეზერვების შექმნა ფასს 9-ის მოთხოვნების შესაბამისად; და
- კონტრაქტის გაფორმებასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების (გაყიდვის საკომისიო) აღრიცხვა ფასს 15-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასევე შესაბამისობაშია საქართველოს კანონთან „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“. „ჯგუფი“-ს ფასს-ზე გადასვლის თარიღია 2017 წლის 1 იანვარი. გარკვეული გამონაკლისების გარდა, ფასს 1-ით მოითხოვება 2018 წლის 31 დეკემბერს მოქმედი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების რეტროსპექტიული გამოყენება საწყისი, ფასს-თან შესაბამისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისთვის 2017 წლის 1 იანვრისთვის და ყველა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდში, რომელიც წარმოდგენილია ფასს-თან შესაბამისად მომზადებულ პირველ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სტანდარტების პირველადი გამოყენება. ფასს-ზე გადასვლის თარიღამდე ჯგუფს არ წარუდგენია ფინანსური ანგარიშგება. შესაბამისად, ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არი წარმოდგენილი ინფორმაცია იმის შესახებ თუ რა გავლენა მოახდინა ბუღალტრული აღრიცხვის აღრიცხვითი საფუძვლებიდან ფასს-ზე გადასვლამ „ჯგუფი“-ს ფინანსურ მდგომარეობაზე, საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებზე.

ჯგუფი გეგმავს მოამზადოს ფასს-თან სრულად შესაბამისი ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ფასს 1-ით მოითხოვება ფასს-ზე გადასვლის თარიღით კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების წარდგენა და მოიცავს გარკვეულ სავალდებულო გამონაკლისებსა და ფასს-ის რეტროსპექტიული გამოყენებიდან ნებაყოფილობით გათავისუფლებებს.

კონსოლიდირებული 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 მეოთხე შენიშვნაში.

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, მენეჯმენტმა გამოიყენა მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები. მენეჯმენტს სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენება მიზანშეწონილია ჯგუფისთვის

კონსოლიდაცია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს „კომპანიის“ და მისი შვილობილი საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებას. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანიას:

- აქვს კონტროლის ინსტრუმენტები ინვესტიციის ობიექტზე;
- იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება; და
- შეუძლია თავისი გავლენის გამოყენება უკუგებაზე ზემოქმედებისთვის.

„კომპანია“ ხელახლა აფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტიციის ობიექტს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის ზემოაღნიშნული სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ცვლილებებია მომხდარი. როდესაც „კომპანია“ 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, „კომპანიის“ ხმის უფლება საკმარისია თუ არა ინვესტიციის ობიექტზე გავლენის განსახორციელებლად, „კომპანია“ ყველა შესაბამის ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- „კომპანიის“ ხმის უფლებათა რაოდენობა სხვა მფლობელების ხმის უფლებების რაოდენობასა და გაზიარებულ შედარებით;
- „კომპანიის“, სხვა მფლობელებისა და სხვა მხარეების პოტენციური ხმის უფლებები;
- სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან წარმომდგარი უფლებები; და
- ნებისმიერი დამატებითი ფაქტი ან გარემოება, რომელიც მიანიშნებს იმაზე, რომ „კომპანია“ს ამჟამად აქვს, ან არ აქვს უნარი, მართოს შესაბამისი საქმიანობა ისეთ დროს, როდესაც გადაწყვეტილებების მიღებაა საჭირო, მათ შორის ხმის მიცემის გამოცდილება წინა პარტნიორების კრებებზე;

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

- 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ბიზნეს კომბინაცია

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

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

- აქტივები (ან გასაყიდი ჯგუფები) რომლებიც კლასიფიცირდება როგორც გასაყიდი ფასს 5-ის „გრძელვადიანი აქტივები გამზადებული გასაყიდად და შეწყვეტილი ოპერაციები „ 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 სარფიანი შესყიდვით მიღებული მოგება.

არამაკონტროლებელი წილები, რომლებიც წარმოადგენს არსებულ წილებს და მფლობელს უფლებას აძლევს, მიიღონ 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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

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

ეტაპობრივად განხორციელებულ საწარმოთა გაერთიანებაში მყიდველმა საწარმომ მისი ადრინდელი წილი შეძენილ საწარმოში უნდა გადაფასოს შეძენის თარიღისთვის გამოთვლილ რეალურ ღირებულებამდე და საჭიროებისამებრ, მოგება-ზარალში აღიაროს მიღებული შემოსულობა ან ზარალი თუ ასეთი არსებობს. წინა საანგარიშგებო პერიოდში მყიდველ საწარმოს შეიძლება სხვა სრულ შემოსავალში ჰქონდეს აღიარებული შეძენილ საწარმოში თავისი სააქციო წილის ღირებულების ცვლილებები. ასეთ შემთხვევაში, სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული თანხა იმავე საფუძვლით უნდა აღიარდეს, როგორც იმ შემთხვევაში იქნებოდა საჭირო თუ მყიდველი საწარმო პირდაპირ გაასხვისებდა თავის ადრინდელ სააქციო წილს.

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

გუდვილი

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

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

ფულადი სახსრების გამომმუშავებელი ერთეული, რომელზეც მოხდა გუდვილის განაწილება, გაუფასურებაზე მოწმდება ყოველწლიურად ან იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ერთეულის გაუფასურების ნიშანი. თუ ერთეულის აღდგენადი ღირებულება მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებია, ამ ერთეულზე განაწილებული გუდვილის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალის ოდენობით, იგივე ოდენობით, შემდეგ, პროპორციულად მცირდება ამ ერთეულის სხვა აქტივები, მათი საბალანსო ღირებულების მიხედვით. გუდვილის 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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხო პოლიტიკა (გაგრძელება)**არამაკონტროლებელის წილში მომხდარი ცვლილებები**

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

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

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

2018 და 2017 წლის 31 დეკემბერს და 2017 წლის 1 იანვარს უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
2018 წლის 31 დეკემბერი	2.6766	3.0701
2017 წლის 31 დეკემბერი	2.5922	3.1044
2017 წლის 1 იანვარი	2.6468	2.7940

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ბანკებში არსებულ დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალლიკვიდურ ინვესტიციებს სამ თვემდე ვადით. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 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. 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 „ჯგუფი“ მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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, როდესა იგი მოყვანილია იმ კონდიციაში და მდგომარეობაში, რომ „ჯგუფს“ შეუძლია მისი გამოყენება დასახული მიზნისათვის.

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

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

ჯგუფი	მომსახურების ვადა (წელი)
შენობა-ნაგებობა	20
მანქანა-დანადგარები	2-7
სამშენებლო ინვენტარი	2-5
ავეჯი და საოფისე ინვენტარი	2-7
კომპიუტერული ტექნიკა	2-10
სატრანსპორტო საშუალებები	2-3
სხვა აქტივები	2-7

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.

მარაგები. 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 ნორმატიული დანაკარგების გათვალისწინებით. მაგალითად, ტრანსპორტირების ხარჯი, საბაჟო გადასახადი და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ჯგუფის მთავარ საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების მშენებლობა სარეალიზაციოდ და მიმდინარე მშენებლობის აღრიცხვისთვის გამოყენებულია ბასს 2 „სასაქონლო მატერიალური მარაგები“ მოთხოვნები ოპერაციების თავდაპირველი აღიარებისა და შემდგომი შეფასებისთვის.

„ჯგუფი“ 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 აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად თანხას.

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 წარადგინოს სხვა სრულ შემოსავალში, თუკი მოცემული ინსტრუმენტი გასაყიდად არ არის გამიზნული. 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, აღიარდება როგორც შეწყვეტა ძველი ვალდებულებისა და აღიარება ახალი ვალდებულების. ანალოგიურად, არსებული ფინანსური ვალდებულების ან მისი ნაწილის პირობების არსებითი მოდიფიცირება (თუნდაც მაშინ, როდესაც ეს გამოწვეულია მსესხებლის ფინანსური სირთულეების გამო),

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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), ტრანზაციის დანახარჯები, რომელიც პირდაპირ მიკუთვნება ფინანსური აქტივის შეძენაზე ემატება ღირებულებას. ფინანსური აქტივებისთვის, რომელიც აღიარებულია რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის უწყისში ასახვით, გარიგების დანახარჯების აღიარება ხდება ხარჯად მოგება-ზარალის უწყისში.

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

ინსტრუმენტების პრემიებსა და დისკონტებს, დაფინანსების დანახარჯებსა და შიდა ადმინისტრაციულ დანახარჯებს, ან ფლობის დანახარჯებს.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება მომავალში, ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში, გადასახდელი ან მისაღები შეფასებული ფულადი ნაკადები, ფინანსური აქტივის მთლიან (ბრუტო) საბალანსო ღირებულებამდე, ან ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მერყევ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. დისკონტირებული ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. ფინანსური აქტივები მასში ჩანერგილი წარმოებულებით განიხილება ერთობლიობაში, რათა განისაზღვროს მასთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირისა და პროცენტის მიღებას.

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

- **ამორტიზირებული ღირებულება.** აქტივები, რომლებსაც „ჯგუფი“ ფლობს საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, სადაც აღნიშნული ფულადი ნაკადები წარმოადგენენ მხოლოდ ძირისა და პროცენტის ანაზღაურებას, აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით. ამ ფინანსური აქტივებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალი მიეკუთვნება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით განსაზღვრულ ფინანსურ შემოსავალს. ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი შემოსულობები და დანაკარგების აღიარება ხდება პირდაპირ მოგება-ზარალში. გაუფასურების ხარჯები ცალკე მუხლად არის წარმოდგენილი მოგება-ზარალის უწყისში.
- **FVOCI.** აქტივები, რომლის ფლობის მიზანსაც წარმოადგენს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და გაყიდვა და ამავე დროს ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირს და პროცენტს

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

- წარმოდგენს 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**. „ჯგუფს“ ჯერ ჯერობით არ გამოუყენებია ფასს 9-ის მოთხოვნები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის. ქვემოთ მოცემულია ის სააღრიცხვო პოლიტიკა რასაც გამოიყენებს ჯგუფი ფასს-ის სრულად შესაბამისი ანგარიშგების მომზადებისას:

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის გასაზომად ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს, რომელიც თავის მხრივ იყენებს სრული ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრისთვის, მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებითა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მე-4 შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია მონაცემებზე, შეფასებებსა და განსჯის მეთოდებზე რომელიც გამოყენებულ იქნება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის, მათ შორის თუ როგორ გაააღრმავებს კომპანია მომავალ ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელში.

• **ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია**. „ჯგუფი“ს ფინანსური აქტივები ყველა წარდგენილი ანგარიშგების თარიღისთვის ხდება იმ კატეგორიაში რომელიც თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით და შემდგომ ამორტიზირებული ღირებულებით და მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, ფულად სახსრებს და მათ ექვივალენტებს.

• **ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია**. ფინანსურ ვალდებულებებს შემდეგი შეფასების კატეგორიები გააჩნიათ:

- 1) გასაყიდად ფლობილი, რომელიც მოიცავს აგრეთვე ფინანსურ წარმოებულებს და
- 2) სხვა ფინანსური ვალდებულებები.

გასაყიდად ფლობილი წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით, ცვლილებები რეალურ ღირებულებაში აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში იმ პერიოდში როდესაც წარმოიქმნა (FVPL).

ფინანსური ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაში ცვლილებები, იმ დროს როდესაც „ჯგუფი“ იყენებს FVPL-ს მოდელს, შეუქცევადად აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში (OCI), თუ:

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

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთაღმართვა. 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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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, საექვო ვალეზზე 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 „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 გადაფასება და საკურსო სხვაობა აისახება მოგებაში ან ზარალში.

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 „ჯგუფი“სთვის, 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.

„ჯგუფი“ როგორც მოიჯარე. იჯარა კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად, თუ იგი ითვალისწინებს ფაქტობრივად აქტივის ფლობასთან დაკავშირებული ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას. იჯარა კლასიფიცირდება ჩვეულებრივ (საოპერაციო) იჯარად, თუ იგი არ ითვალისწინებს ფაქტობრივად აქტივის ფლობასთან დაკავშირებული ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას.

იჯარის ვადის დასაწყისისათვის ფინანსური იჯარა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარდება როგორც აქტივი და ვალდებულებები საიჯარო აქტივის რეალური ღირებულების ტოლი თანხით ან, თუ მასზე ნაკლებია, მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით, რომლებიც გაანგარიშებულია იჯარის დასაწყისში. ფინანსური იჯარის ფარგლებში შექმნილ აქტივებს ცვეთა ერიცხება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ან უფრო ხანმოკლე საიჯარო ვადის

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

განმავლობაში, თუ „ჯგუფი“ არ არის საკმარისად დარწმუნებული, რომ იგი მიიღებს აქტივის საკუთრებას იჯარის ვადის დასრულებისას.

აქტივების იჯარა, რომელთან მიმართებაშიც მფლობელობის რისკებიცა და ანაზღაურებაც არის მოიჯარის ხელში, კლასიფიცირებულია, როგორც საოპერაციო იჯარა. საოპერაციო იჯარის საიჯარო თანხები აისახება წრფივი მეთოდით, როგორც ხარჯი გრძელვადიან პერიოდში და შესულია საოპერაციო ხარჯებში.

„ჯგუფი“ როგორც მეიჯარე. „ჯგუფი“ ასახავს საოპერაციო იჯარით გაცემულ აქტივებს კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აქტივის ბუნების შესაბამისად. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდით იჯარის პერიოდში, როგორც სხვა საოპერაციო შემოსავალი. მოიჯარისათვის შეთავაზებული სტიმულირების ხარჯები აისახება, როგორც საიჯარო შემოსავლის შემცირება იჯარის პერიოდში წრფივი მეთოდით. საწყისი პირდაპირი ხარჯები, რომლებიც გაწვეულია კონკრეტულად საოპერაციო იჯარიდან შემოსავლის მისაღებად, ემატება იჯარით აღებული აქტივის საბალანსო ღირებულებას.

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

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

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 საემისიო კაპიტალი.

შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან. ფასს 15-ის მოთხოვნების მიხედვით „ჯგუფი“ აღრიცხავს შემდეგი სახის შემოსავლებს: სამშენებლო მარაგების და საკუთარი მშენებლობის შედეგად ბინების რეალიზაცია.

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

ბინების რეალიზაციისას, კონტროლის უფლების გადაცემა გულისხმობს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას, რომლის შემდგომაც კომპანია გადასცემს საკუთრების უფლებას და ადასტურებს საკონტრაქტო ვალდებულებების შესრულებას, რაც ფიქსირდება მხარეთა შორის გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში.

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.

„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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მომხმარებელთან დადებულ კონტრაქტებთან დაკავშირებული აქტივები და ვალდებულებები. როდესაც კონტრაქტის მონაწილე რომელიმე მხარე შეასრულებს კონტრაქტით ნაკისრ ვალდებულებას, „ჯგუფი“ ვალდებულია აღრიცხოს კონტრაქტი „ჯგუფის“ კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც საკონტრაქტო აქტივი ან ვალდებულება, რაც დამოკიდებულია „ჯგუფი“-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 „ჯგუფი“-ს უპირობო უფლებები საქონლის გადაცემამდე კლიენტებისგან კომპენსაციის მიღებაზე აღიარდება როგორც კონტრაქტული ვალდებულებები. კონტრაქტული ვალდებულებები აღირიცხება ავანსის გადახდისას ან გადახდის ვადის დადგომისას (ამ ორიდან რომელიც უფრო ადრე მოხდება). კონტრაქტული ვალდებულებები წარმოადგენენ „ჯგუფი“-ს ვალდებულებას, მომხმარებელს გადასცენ საქონელი, რომლის სანაცვლოდაც „ჯგუფს“ მიღებული აქვს კომპენსაცია (ან კომპენსაციის გადახდის ვადა დამდგარი). საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კონტრაქტულ ვალდებულებებში მნიშვნელოვანი ცვლილებები განმარტებულია მე-6 შენიშვნაში.

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

კონტრაქტის გაფორმებასთან დაკავშირებულ დანახარჯებში არსებითად მნიშვნელოვანია გაყიდვის საკომისიო დანახარჯები. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში და ფასს-ზე გადასვლამდე პერიოდებში კონტრაქტის გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯების ნაწილი აღიარებულია მიმდინარე პერიოდის ხარჯად. „ჯგუფი“ გეგმავს კონტრაქტის გაფორმებასთან დაკავშირებული დანახარჯების თავდაპირველი და შემდგომი აღრიცხვა მოიყვანოს სტანდარტთან შესაბამისობაში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას.

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

ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები. ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები არის გაურკვეველი ვადის და ოდენობის არაფინანსური ვალდებულებები. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც „ჯგუფს“ გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან უდავოდ პრეზუმირებული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად და მოსალოდნელია, რომ ამ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება. ანარიცხების შეფასება ხდება ვალდებულების დასაფარად საჭირო მოსალოდნელი დანახარჯების დისკონტირებული ღირებულებით, დაბეგრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების საბაზრო შეფასებებს და ამ მოვალეობისათვის სპეციფიკურ რისკებს. დროის გასვლის გამო ანარიცხების ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯის სახით.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს „ჯგუფის“ ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება 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 საანგარიშო 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.

4. 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 „ჯგუფი“-ს ისტორიული დანაკარგების განაკვეთებს, რაც კორექტირდება საპროგნოზო (მომავალზე ორიენტირებული) ინფორმაციის შესაბამისად.

ისტორიულ განაკვეთებს, ეკონომიკის საპროგნოზო მაჩვენებლებსა და ECL-ს შორის უერთიერტკავშირის შეფასება მნიშვნელოვან სააღრიცხვო შეფასებას წარმოადგენს. „ჯგუფი“-ს ისტორიული საკრედიტო დანაკარგებით და ეკონომიკური მდგომარეობის პროგნოზირებით შეფასებული ანარიცხები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტიური ზარალისგან.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო დაშვებები და შეფასებები (გაგრძელება)

- **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.
- **დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების საწყისი აღიარება.** ბიზნესი ჩვეული საქმიანობისას ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ბასს 39 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარებას საბაზრო ფასით. როდესაც არ არსებობს აქტიური ბაზარი აქტივისთვის, მენეჯმენტი იყენებს განსაზღვრებებს იმის დასადგენად განხორციელდა თუ არა ტრანზაქცია საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით. განსაზღვრისას მენეჯმენტი ეყრდნობა არადაკავშირებულ მხარესთან განხორციელებული მსგავსი ტრანზაქციების ღირებულებას და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზს. დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთების პირობები და გარემოებები გამჟღავნებულია 25-ე შენიშვნაში.

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

„ჯგუფს“ ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში არ მოუხდენია ნაადრევი გამოყენება იმ ახალ სტანდარტების, ინტერპრეტაციების და ცვლილებების, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის შესული ძალაში. ქვემოთ მოცემულია ახალი და შეცვლილი სტანდარტები, რომლებსაც შესაძლოა ჰქონდეს მომავალში გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

ფასს 16- იჯარა (გამოცემულია 2016 წლის 13 იანვარს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ახალი სტანდარტით დადგენილია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენის და გამჟღავნების პრინციპები. ყველა იჯარის შედეგია მოიჯარის მიერ აქტივის გამოყენების უფლების მიღება საიჯარო ურთიერთობის დასაწყისში და როდესაც საიჯარო გადახდები დროთა განმავლობაში ხორციელდება, დაფინანსების მიღებაც. შესაბამისად, ფასს 16-ით გამორიცხულია იჯარის კლასიფიკაცია საოპერაციო იჯარად და ფინანსურ იჯარად, როგორც ეს მოითხოვებოდა ბასს 17-ით და სანაცვლოდ შემოღებულია იჯარის აღრიცხვის ერთი მოდელი. მოიჯარეს მოეთხოვება აღიაროს: (ა) აქტივები და ვალდებულებები ყველა იჯარისათვის, რომელთა ხანგრძლივობა აღემატება 12 თვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბაზისო აქტივის ღირებულება დაბალია; და (ბ) საიჯარო აქტივების ცვეთა მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში და სხვა სრულ შემოსავალში განაცალკევოს საიჯარო ვალდებულებების პროცენტისაგან. ფასს 16-ით არსებითად გადატანილია ბასს 17-ში მოცემული მეიჯარის აღრიცხვის მოთხოვნები.

შესაბამისად, მეიჯარე განაგრძობს თავისი იჯარის კლასიფიკაციას საოპერაციო იჯარად და ფინანსურ იჯარად, და ამ ორი ტიპის იჯარის განსხვავებულად აღრიცხვას. ამჟამად „ჯგუფი“ ახორციელებს ფინანსურ ანგარიშგებაზე ახალი სტანდარტის გავლენის შეფასებას.

ფასს 17 - სადაზღვევო ხელშეკრულებები (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტორებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი სადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან თანმიმდევრული გზით; მიმატებული (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებას ან გამოკლებული (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ კომპანიის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). მზღვეველები აღიარებენ სადაზღვევო ხელშეკრულებების კომპანიიდან მიღებულ მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში,

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

5. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული (გაგრძელება)

როდესაც ისინი უზრუნველყოფენ დაზღვევას, აღებული რისკისგან გათავისუფლებამდე. თუ ხელშეკრულებების მოცემული კომპანია ზარალიანი გახდება, კომპანია ზარალს მაშინვე აღიარებს. „ჯგუფი“ არ მოელის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ახალი სტანდარტის რაიმე გავლენას.

ფაისკ 23 - განუსაზღვრელობა მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებით (გამოცემულია 2017 წლის 7 ივნისს, ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვარს). ბასს 12-ში მითითებულია, თუ როგორ უნდა აღრიცხოს მიმდინარე და გადავადებული გადასახადი, მაგრამ არ არის განსაზღვრული თუ როგორ უნდა აისახოს გაურკვევლობის გავლენა. ამ ინტერპრეტაციაში განმარტებულია, თუ როგორ უნდა იქნეს გამოყენებული ბასს 12-ში მოცემული აღიარების და შეფასების მოთხოვნები, როდესაც გაურკვევლობა არსებობს მოგების გადასახადის აღრიცხვასთან დაკავშირებით. საწარმომ უნდა განსაზღვროს თითოეული გაურკვეველი საგადასახადო მიდგომა განიხილოს ცალ-ცალკე თუ ერთ ან მეტ გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომასთან ერთად, იმის მიხედვით, თუ რომელი მიდგომა უზრუნველყოფს გაურკვევლობის გადაჭრის უკეთესად პროგნოზირებას. საწარმომ უნდა გააკეთოს დაშვება, რომ საგადასახადო ორგანო შეისწავლის იმ თანხებს, რომელთა შემოწმების უფლებაც გააჩნია მას და შემოწმებისას მას შესწავლილი ექნება ყველა დაკავშირებული ინფორმაცია. თუ საწარმო დაასკვნის, რომ არ არის მოსალოდნელი საგადასახადო ორგანოს მიერ გაურკვეველი გადასახადის მოცემული მიდგომის მიღება, გაურკვევლობის ეფექტი აისახება დაკავშირებული დასაბეგრი მოგების ან ზარალის, საგადასახადო ბაზის, გამოუყენებელი საგადასახადო ზარალის, გამოუყენებელი საგადასახადო კრედიტის ან საგადასახადო განაკვეთების განსაზღვრაში ყველაზე მეტად სავარაუდო თანხის ან მოსალოდნელი ღირებულების გამოყენებით, რაც დამოკიდებულია საწარმოს მოლოდინზე იმასთან დაკავშირებით, თუ რომელი მეთოდით იქნება უზრუნველყოფილი გაურკვევლობის აღმოფხვრის უკეთესად განჭვრეტა.

ამჟამად „ჯგუფი“ ახორციელებს ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ ინტერპრეტაციის გავლენის შეფასებას.

6. შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან**6.1 ინფორმაცია დეზაგრეგირებული შემოსავლების შესახებ:**

შემოსავლის სახე:	2018	2017
საქონლის მიწოდებიდან	44,966	14,136
შემოსავალი სასტუმროს ოპერირებიდან	4,462	3,662
სულ შემოსავალი	49,428	17,798

საქონლის მიწოდებიდან მიღებული შემოსავალი ტიპების მიხედვით:

	2018	2017
შემოსავალი საცხოვრებელი ფართების რეალიზაციიდან	44,042	12,635
შემოსავალი სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან	924	1,501
ჯამი	44,966	14,136

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

6.2 ინფორმაცია სახელშეკრულებო მოთხოვნა/ვალდებულებებზე:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სავაჭრო მოთხოვნები (შენიშვნა 17)	48,954	16,276	12,059
სახელშეკრულებო ვალდებულებები (მიღებული ავანსები)	82,976	89,486	88,962
	131,930	105,762	101,021

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

6. შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან (გაგრძელება)

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

საკონტრაქტო ვალდებულებები მოიცავს მომხმარებლისგან მიღებულ ავანსებს წინასწარი ნასყიდობის პირობების შესაბამისად.

7. თვითღირებულება

მიწოდებული საქონლის თვითღირებულება შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2018	2017
გაყიდული საცხოვრებელი ფართების თვითღირებულება	(9,276)	(1,657)
სასტუმროს ნომრის გაქირავებიდან დაკავშირებული პირდაპირი დანახარჯები	(2,282)	(1,875)
სასტუმროს ოპერირებასთან დაკავშირებული პირდაპირი დანახარჯები	(1,744)	(1,347)
გაყიდული მასალების თვითღირებულება	(901)	(1,844)
სულ თვითღირებულება	(14,203)	(6,723)

8. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2018	2017
შრომის ანაზღაურება	(1,881)	(1,180)
ოფისის და სასტუმროების ადმინისტრაციული ხარჯი	(1,012)	(536)
საკონსულტაციო ხარჯები	(451)	(320)
საიჯარო ქირა	(184)	(120)
კომუნიკაციის ხარჯები	(186)	(137)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(98)	-
საგადასახადო ხარჯი	(68)	-
სამივლინებო ხარჯი	(33)	(60)
სხვა ხარჯები	(402)	(57)
სულ:	(4,315)	(2,410)

9. კომერციული ხარჯები

კომერციული ხარჯები ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2018	2017
ხელფასის ხარჯი	(213)	(153)
რეკლამის ხარჯები	(141)	(559)
სულ:	(354)	(712)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

10. ფინანსური ხარჯები

	2018	2017
საპროცენტო ხარჯი ფინანსური ინსტიტუტებიდან	(2,354)	(98)
საპროცენტო ხარჯი დაკავშირებული მხარეებიდან	(335)	
სულ:	(2,689)	(98)

11. ფინანსური შემოსავლები

	2018	2017
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებული მხარეებიდან	2,349	473
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	76	54
საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტიდან	79	281
სულ	2,504	808

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

12. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

	მიწა	შენობა- ნაგებობა	მანქანა- დანადგარები	ავეჯი და საოფისე ინვენტარი	კომპიუტერული ტექნიკა	სატრანსპორტო საშუალებები	სხვა აქტივები	სულ
ისტორიული ღირებულება								
1 იანვარი, 2017	-	4,202	6,498	547	542	499	33	12,321
შემოსვლა	1,160	3,389	1,816	20	379	312	5	7,081
გასვლა	-	-	(2,631)	-	(86)	(72)	-	(2,789)
31 დეკემბერი, 2017	1,160	7,591	5,683	567	835	739	38	16,613
შემოსვლა	10,751	8,063	1,606	107	155	16	345	21,043
გასვლა	-	(5,683)	(777)	-	(117)	-	-	(6,577)
31 დეკემბერი, 2018	11,911	9,971	6,512	674	873	755	383	31,079
დაგროვილი ცვეთა								
1 იანვარი, 2017	-	(277)	(2,196)	(29)	(245)	(143)	(2)	(2,892)
ცვეთა	-	(245)	-	-	(45)	-	-	(290)
31 დეკემბერი, 2017	-	(522)	(2,196)	(29)	(290)	(143)	(2)	(3,182)
ცვეთა	-	(71)	(7)	-	-	-	(26)	(104)
გასვლები	-	115	-	-	45	-	-	160
31 დეკემბერი, 2018	-	(478)	(2,203)	(29)	(245)	(143)	(28)	(3,126)
ნარჩენი ღირებულება								
1 იანვარი, 2017	-	3,925	4,302	518	297	356	31	9,429
31 დეკემბერი, 2017	1,160	7,069	3,487	538	545	596	36	13,431
31 დეკემბერი, 2018	11,911	9,493	4,309	645	628	612	355	27,953

არამატერიალური აქტივი

ბიზნესის მასშტაბების ზრდის და პროცესების ეფექტური მართვისთვის ჰოლდინგის მენეჯმენტმა გადაწყვიტა მართვის ავტომატიზირებული სისტემის დანერგვა, საბოლოო გადაწყვეტილების მიღება და ახალი პროგრამული უზრუნველყოფის დანერგვა დაიწყო 2018 წლის ივლისში.

2018 წლის ნოემბერიდან კი დაიწყო ახალი მოდულების ეტაპობრივი გაშვება. ჯგუფის მოცულობიდან და პროცესის სირთულიდან გამომდინარე, ჯგუფმა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ვერ მოახერხა პროგრამული უზრუნველყოფის სრული ინტეგრირება, ბიზნეს პროცესების ინტეგრაციის და სხვა დაკავშირებული სამუშაოების დასრულება იგეგმება 2020 წლის თებერვლისთვის.

13. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში

კომპანია	წილი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
შპს "ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი"	23%	-	-	5,731
უძრავი ქონების კომპანია ბათუმი	33%	-	-	168

„ჯგუფი“ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მეკავშირე საწარმოში ფლობილ ინვესტიციას აღრიცხავს წილობრივი მეთოდის გამოყენებით.

14. გუდვილი

	უძრავი ქონების კომპანია ბათუმი	რეალ ესთეით ბათუმი	ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანია ბათუმი
აქამდე არსებული	168	-	4,004
ინვესტიციის ღირებულება			
გადაცემული კომპენსაცია	362	1,268	4,528
არამაკონტროლებელი	101	2,151	5,111
წილი			
წმინდა იდენტიფიცირებულ	(504)	(4,032)	(17,036)
აქტივები			
გუდვილი/(ხელსაყრელი შესყიდვი)	127	(614)	(3,393)

„კომპანია“-მ გუდვილის კალკულაციისას, გამოიყენა აქტივების საბალანსო ღირებულება, ახალი პროგრამული უზრუნველყოფის დანერგვის გამო, ვერ მოხერხდა მათი სამართლიანი ღირებულებით შეფასება, კომპანია გეგმავს წარადგინოს გადაანგარიშებული საწარმოთა გაერთიანების შედეგი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ანგარიშგების მომზადებისას.

15. მარაგები

დასახელება	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
საცხოვრებელი ფართები	73,526	41,565	8,647
ნედლეული და მასალები	4,776	3,814	3,476
საქონელი	480	300	147
სარეკლამო მასალა	121	79	29
იჯარით გაცემული მასალები	103	110	11
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	1,455	1,320	974
სულ მარაგები	80,461	47,188	13,284

საცხოვრებელი ფართები შედგება ჯგუფის საკუთრებაში არსებული დასრულებული პროექტებისში არსებული ბინებისგან.

16. მიმდინარე მშენებლობა

მიმდინარე მშენებლობა მოიცავს გასაყიდად გამიზნული საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობაზე გაწეულ დანახარჯებს. აქტივის თავდაპირველი აღიარებისა და შემდგომი აღრიცხვისთვის გამოიყენება ბასს 2- მარაგები მოთხოვნები.

„ჯგუფს“ 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის დასრულებული ქონდა ყველა მიმდინარე პროექტზე საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა, 2018 წლის განმავლობაში დასრულდა ორი პროექტი, ასევე მიმდინარეობდა ბაკურიანში Deluxe Palace -ის პროექტის დასრულებასთან დაკავშირებული სამუშაოები.

წლის განმავლობაში მიმდინარე პროექტი იყო ბათუმში, ლეხ და მარია კაჩინსკის ქუჩაზე, Beach Tower - აღნიშნული პროექტის საცხოვრებელი ნაწილის მშენებლობა „ჯგუფმა“ დაასრულა 2018 წლის ნოემბრისთვის და დაიწყო ბინების გადაფორმებები.

„ჯგუფს“ მიმდინარე მშენებლობა აქვს ხიმშიაშვილის ქუჩაზე, Sea Tower-ების მიმდებარე ტერიტორიაზე, აღნიშნული პროექტი ისთვალისწინებს, სასტუმროს მიმდებარედ გასართობ, გამაჯანსაღებელი სტილის ინფრასტრუქტურის განვითარებას.

ამ ეტაპზე „ჯგუფს“ მეტი აქტიური მშენებლობის პროექტი არ აქვს.

17. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	44,694	12,953	8,902
მოთხოვნები სასტუმროს ოპერირებიდან	586	177	123
მოთხოვნები დაკავშირებულ მხარეებთან მიწოდებიდან	3,574	3,054	2,944
სხვა მოთხოვნები	100	92	90
სულ მოკლევადიანი მოთხოვნები	48,954	16,276	12,059

სავაჭრო მოთხოვნები არის უპროცენტო მიმდინარე მოთხოვნები 90 დღემდე გადახდის პირობით.

ინფორმაცია დაკავშირებულ მხარეებთან არსებულ მოთხოვნებზე მოცემულია 25-ე შენიშვნაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები

„ჯგუფს“ ჯერ არ დაუწყია მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგებისთვის ანარიცხის შექმნა. ქვემოთ მოცემულია ის სააღრიცხვო პოლიტიკა რომელსაც გამოიყენებს მომავალში ანარიცხის შესაქმნელად:

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფდა საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებისა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება გადახდების ანალიზს წარსულ 24 თვიან პერიოდში. ისტორიული ზარალის განაკვეთი კორექტირებულია მომხმარებლის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე მაკროეკონომიკური ფაქტორების გავლენის მოხდენის მიმდინარე და პროგნოზირებადი ინფორმაციის სახეით.

საკრედიტო ზარალის რეზერვი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისათვის განისაზღვრება ქვემოთ წარდგენილი რეზერვის მატრიცის მიხედვით. რეზერვის მატრიცა ემყარება აქტივის ვადაგადაცილების დღეების რაოდენობას, პროგნოზირებადი ინფორმაციის აღსაწერად კორექტირებულს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

18. გაცემული სესხები

მსესხებელი	საპროცენტი განაცვეთი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
ფ/პ გაცემული სესხები	9.1 % - 9.6%	440	405	363
ი/პ გაცემული სესხები	5 %-9.6 %	935	874	215
გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეზე	9.1 % - 9.6%	26,580	22,219	3,096
		27,955	23,498	3,674

19. გადასახადები

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

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაშია 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ დაწყებული საგადასახადო პერიოდებისთვის. შესაბამისად „ჯგუფი“ აღარ აღიარებს მოგების გადასახადის ხარჯს და გადავადებულ მოგების გადასახადს, კოდექსის შესაბამისად გამონაკლის შემთხვევებში გადახდილი გადასახადი მოგების გადასახადის ნაცვლად აღიარება სხვა საგადასახადო ხარჯებთან ერთად.

20. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტების ნაშთები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	250	132	56
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	2,121	1,794	3,149
ფული სალაროში	10	10	55
დეპოზიტი	12	259	17,919
ბლოკირებული	3,154	5,827	5,827
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	5,547	8,022	27,006

სს თიბისი ბანკსა და შპს ორბი ჯგუფ შორის გაფორმებული თანამშრომლობის ხელშეკრულებით მხარეები თანხმდებიან თანამშრომლობაზე შემდეგი ფორმით: ბანკის მიერ შერჩეულ დაინტერესებულ პირებს, რომლებსაც არ აქვთ საკმარისი თანხა ნასყიდობის ფასის სრულად გადასახდელად, ბანკი შესთავაზებს კრედიტით სარგებლობას. ბანკის მიერ გამოყოფილი კრედიტის თანხა ჩაირიცხება ბლოკირებულ ანგარიშზე და მსესხებლის მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები უზრუნველყოფილი იქნება ბლოკირებულ ანგარიშზე განთავსებული თანხებით. სესხის თანხა სრულად განიბლოკება მას შემდეგ რაც: 1) მშენებლობა შევა ექსპლუატაციაში, 2) შეძენილი უძრავი ქონება დაიტვირთება პირველადი იპოთკით ბანკის სასარგებლოდ და გადაფორმდება მსესხებლის ან მისი ოჯახის წევრის სახელზე. ხელშეკრულების მიზანია კომპლექსის მშენებლობის დაფინანსება. ბლოკირებულ ანგარიშზე „ჯგუფს“ ერიცხება საპროცენტო შემოსავალი 3.5%-იანი წლიური განაკვეთით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

21. კაპიტალი

„ჯგუფის“ კაპიტალი მოიცავს დედა კომპანიის საწესდებო კაპიტალს, დედა კომპანიის დაგროვილ გაუნაწილებელ მოგებას და არამაკონტროლებელი წილზე მიკუთვნებულ გაუნაწილებელ მოგებას.

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
საწესდებო კაპიტალი	76	76	76
გაუნაწილებელი მოგება	44,007	23,114	14,171
არამაკონტროლებელი წილი	15,403	9,018	6,011
სულ კაპიტალი	59,486	32,208	20,258

ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა ზვიად ზოიძე.

დივიდენდი გამოცხადებისას აღიარდება მიმდინარე ვალდებულებად, დივიდენდის გამოცხადება ხდება პარტნიორთა კრების საფუძველზე. 2017 და 2018 წლის გამავლობაში „ჯგუფში“ მოხდა 2,093 და 2,849 ლარის მოცულობის დივიდენდის გამოცხადება.

22. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის ტიპი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
ფინანსური ინსტიტუტებიდან მიღებული სესხი დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხი	8%	მიმდინარე	33,808	15,553	-
იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხი	9%	მიმდინარე	9,034	-	-
პირებისგან მიღებული სესხი	8-10%	მიმდინარე	81	81	81
			42,923	15,634	81

„ჯგუფს“ ფინანსური ინსტიტუტიდან აღებული აქვს საკრედიტო ხაზი და პერიოდულად იღებს ტრანშებს. აღნიშნული საკრედიტო ხაზის სანაცვლოდ „ჯგუფს“ უზრუნველყოფაში ჩადებული აქვს, დასრულებულ პროექტებში არსებული 110 ერთეული საერთო ფართობით 5,000 კვ/მ და კომერციული დართი Sea Tower- ში 900 კვ/მ იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხი სრულად წარმოადგენს გადასახდელ პროცენტს.

მოძრაობა წლის განმავლობაში:

2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	81
სესხის აღება	15,063
პროცენტის გადახდა	98
საკურსო სხვაობების ეფექტი	490
საპროცენტო ხარჯი	(98)
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	15,634
სესხის აღება	25,757
პროცენტის გადახდა	4,691
საკურსო სხვაობების ეფექტი	1,197
საპროცენტო ხარჯი	(4,356)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	42,923

23. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სავაჭრო ვალდებულებები	11,676	3,596	1,714
საწარმოს შესყიდვასთან დაკავშირებული ვალდებულება	3,200	8,798	-
სავაჭრო ვალდებულებები დააკავშირებულ მხარეებთან	1,578	1,106	989
გადასახდელი დივიდენდი	1,286	1,286	1,286
ვალდებულება საწესდებო კაპიტალის შემცირებისგან	867	867	867
სულ	18,748	15,794	4,997

24. 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, „კომპანია“ს 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 „ჯგუფში“ შემავალი კომპანიების შემოწმება შეუძლიათ ბოლო სამი წლის პერიოდზე.

სასამართლო დავები

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

ვალდებულება დაკავშირებული ტურისტული საწარმოს სტატუსთან

ტურისტული საწარმოს სტატუსი გაიცემა თითოეული ობიექტის მიხედვით და გულისხმობს შემდეგს. ამ სტატუსის მქონე სასტუმრო აქტივების რეალიზაციისას არის დღგ-ისაგან ჩათვლის უფლებით განთავისუფლებული. თუმცა შენობის ექსპლუატაციაში მიღებიდან არა უმეტეს 10 კალენდარული წლის განმავლობაში ამავე სასტუმროს ოპერირების დროს დადევლარირებული დღგ-ით დასაბეგრი ბრუნვა თუ არ აღემატება, ბინების რეალიზაციის დროს არსებულ ბრუნვას, მაშინ კომპანია ვალდებულია აღნიშნული სხვაობა ბრუნვების დღგ-ებს შორის აანაზღაუროს.

7 პროექტიდან 6 სარგებლობს ზემოთ აღნიშნული სტატუსით, „ჯგუფს“ არ გაუკეთებია იმის შეფასება, ტურისტული საწარმოს სტატუსით საქმიანობის ფარგლებში მოსალოდენილია თუ არა მომავალში დამატებული ღირებულების გადახდის ვალდებულების დადგომა. მენეჯმენტი გეგმავს აღნიშნული შეფასება გააკეთდეს 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მას შემდეგ რაც შესრულდება სახელშეკრულებო ვალდებულება და შემოსავალი დაექვემდებარება აღიარებას ფასს 15-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

25. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან**რეალიზაცია დაკავშირებულ მხარეზე**

დაკავშირებული მხარე	კავშირის სახე	2018	2017
შპს "ORBI RESIDENCE"	საერთო მფლობელი	-	4
შპს "ორბი-ტა"	საერთო მფლობელი	61	61
შპს ორბი ჯგუფი ბათუმი	საერთო მფლობელი	786	1,008
შპს "სახლი ბულვარში"	საერთო მფლობელი	10	13
შპს ორბი ინდუსტრია	საერთო მფლობელი	60	16
შპს ორბი ლოჯისტიკ ჯგუფი	საერთო მფლობელი	12	-
შპს ბრიტიშ დეველოპმენტ ჯგუფი	საერთო მფლობელი	154	-
შპს ბრიტიშ ბიზნესცენტრი	საერთო მფლობელი	7	-

მოთხოვნები დაკავშირებული მხარის მიმართ

დაკავშირებული მხარე	კავშირის სახე	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
შპს ORBI RESIDENCE	საერთო მფლობელი	18	26	-
შპს ორბი ბეტონი	საერთო მფლობელი	1	1	1
შპს ორბი 2000	საერთო მფლობელი	72	58	10
შპს ორბი-ტა	საერთო მფლობელი	324	253	180
შპს ორბი ჯგუფი ბათუმი	საერთო მფლობელი	331	73	13
შპს ორბი დიზაინი	საერთო მფლობელი	119	119	119
შპს სახლი ბულვარში	საერთო მფლობელი	334	322	308
შპს ორბი ინდუსტრია	საერთო მფლობელი	20	50	-
შპს ორბი ლოჯისტიკ ჯგუფი	საერთო მფლობელი	14	-	-
შპს ბრიტიშ დეველოპმენტ ჯგუფი	საერთო მფლობელი	180	-	-
შპს ბრიტიშ ბიზნესცენტრი	საერთო მფლობელი	8	-	-
შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი	საერთო მფლობელი			160

სავაჭრო ვალდებულებები დაკავშირებული მხარის მიმართ

დაკავშირებული მხარე	კავშირის სახე	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
შპს ORBI RESIDENCE	საერთო მფლობელი	31	17	1
შპს ორბი-ტა	საერთო მფლობელი	78	5	13
შპს ორბი ჯგუფი ბათუმი	საერთო მფლობელი	445	71	-
შპს ორბი დიზაინი	საერთო მფლობელი	975	975	869
შპს სახლი ბულვარში	საერთო მფლობელი	98	98	96
შპს ორბი ინდუსტრია	საერთო მფლობელი	32	7	-
შპს ორბი ჯგუფი მილენიუმ	საერთო მფლობელი	10	21	-
შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი	საერთო მფლობელი	1	12	10
ორბი ბეტონი	საერთო მფლობელი	8		

შპს „ორბი 2005“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

25. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი

დაკავშირებული მხარე	კავშირის სახე	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
შპს "ORBI RESIDENCE"	საერთო მფლობელი	190	184	1,781
შპს "ორბი ჯგუფი მილენიუმ"	საერთო მფლობელი	174	1,143	1,048
შპს ორბი ჯგუფი თბილისი	საერთო მფლობელი	53	81	54
შპს ბრიტიშ ბიზნესცენტრი	საერთო მფლობელი	5,903	6,155	-
შპს ბრიტიშ აპარტმენტი	საერთო მფლობელი	2	93	-
შპს ორბი ლოჯისტიკ ჯგუფი	საერთო მფლობელი	8,399	11,901	-
შპს ბრიტიშ დეველოპმენტ ჯგუფი	საერთო მფლობელი	115	2,362	-
შპს ორბი ჯგუფი თბილისი USD	საერთო მფლობელი	-	244	159
შპს ბრიტიშ დეველოპმენტი	საერთო მფლობელი	10,706	-	-
შპს ორბი ჯგუფი- ბათუმი	საერთო მფლობელი	55	55	55
შპს ბრიტიშ დეველოპმენტი	საერთო მფლობელი	950	-	-
შპს "ჯეო დეველოპმენტი"	საერთო მფლობელი	32	-	-

დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხი

დაკავშირებული მხარე	კავშირის სახე	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
შპს ორბი ჯგუფი ბათუმი	საერთო მფლობელი	9,034	-	-

ტრანზაქციები მენეჯმენტთან და დამფუძნებლებთან

	2018	2017
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები	241	265

26. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებიდან ანგარიშგების გამოცემამდე „კომპანია“მ გამოცხადა და გასცა 1,289 ლარის ოდენობის დივიდენდი.

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

2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

1. ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

შპს „ორბი 2005“ (შემდგომში „კომპანია“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსებულია და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. „კომპანიის“ დირექტორია ირაკლი კვერდელიძე, დირექტორს წესდების თანახმად ნიშნავს პარტნიორთა კრება. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სხვადასხვა კომპანიების წილების მართვა და მენეჯმენტი. 2018 წლის მდგომარეობით ჯგუფში ძირითადი კომპანია იყო შპს ორბი ჯგუფი. დანარჩენი კომპანიები ან უმოქმედო ან ახლა იწყებენ საქმიანობის დაგეგმვას და ოპერირებას.

ჯგუფის საქმიანობის სახე და ძირითადი სამოქმედო ბაზრები:

ჯგუფის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს, სასტუმრო აპარტმენტების მშენებლობა და შემდგომ მათი რეალიზაცია. ამასთან რეალიზაციის შემდეგ ხდება აპარტმენტების 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:

	2018
შემოსავალი საცხოვრებელი ფართების რეალიზაციიდან	44,042
შემოსავალი სასტუმროს ოპერირებიდან	4,462
შემოსავალი სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან	924
	49,428

არსებული პროდუქტები და მომსახურება, ბიზნეს პროცესები და სადისტრიბუციო მეთოდები.

2018 წლის ბოლოსთვის ჯგუფმა დაიწყო ერთ-ერთი სასტუმრო კომპლექსის „ბიჩ თაურის“ მესაკუთრეებისათვის გადაფორმების პროცედურა ამასთან აღნიშნული პროექტის დასრულების შემდგომ ჯგუფი არ გეგმავს ახალი დეველოპერულ პროექტს.

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

კომპანიის სტრუქტურა.

კომპანიის გენერალური დირექტორი 2018 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 „ორბი 2005“ თავის მხრივ ფლობს შემდეგ კომპანიებში წილებს:

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	2018
შპს უძრავი ქონების კომპანია ბათუმი	არა აქტიური	67%
შპს ორბი ჯგუფი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	70%
შპს სითი პარკი ბათუმი	არა აქტიური	70%
შპს რეალ ესთეით ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	67%
შპს გინზა	სარესტორნო ბიზნესი	50%
შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი	უძრავი ქონების რეალიზაცია	100%
შპს ორბი ბიზნესცენტრი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	84%

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

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ფინანსური მაჩვენებლები

2018 წლის ჯგუფის საოპერაციო შემოსავალმა შეადგინა 50,051 ლარი, რაც 178%-ით აჭარბებს 2017 წლის ანალოგიურ მონაცემს. არსებული ზრდა, გამოწვეულია წლის განმავლობაში მნიშვნელოვანი პროექტის დასრულებით, ჯგუფი შემოსავალს ბინების რეალიზაციიდან აღიარებს ბინის გადაფორმების მომენტში შესაბამისად 2018 წლის შემოსავლებში ასახულია დასრულებული პროექტიდან მიღებული რეალიზაციები, ძირითადად BEACH TOWER -ის პროექტში გაყიდული ფართებით.

ძირითადი კოეფიციენტები:

	2018	2017
სულ შემოსავალი	50,051	17,999
სულ აქტივები	204,133	153,122
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	572	434
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	1.22	1.15
გროს მოგების მარჟა	71%	62%

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: ჯგუფში პერსონალის რაოდენობა წლის განმავლობაში მერყეობდა 394 დან 471 -მდე. ჯგუფს აქვს თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება.

როგორც დამქირავებელი, ჯგუფი სთავაზობს პერსონალს განვითარებაზე ორიენტირებულ მიდგომებს და მუდმივ საკვალიფიკაციო ტრენინგებს საიმისოდ, რომ პერსონალმა უზრუნველყოს საუკეთესო მომსახურება და ხარისხიანი სამუშაოს შესრულება დროის ეფექტური გამოყენებით. „კომპანია“ განვითარებაზე ორიენტირებულ თანამშრომლებს აძლევს კარიერული წინსვლის და პროფესიული უნარების დახვეწის შესაძლებლობას, საქმიან სამუშაო გარემოს და კონკურენტუნარიან ხელფასს.

ძირითადი მომწოდებლები და კლიენტები

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

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

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

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

ჯგუფის მთავარ მიზანს წარმოადგენს ოპერაციების და რენტაბელობის გაძლიერება, ახალი ინვესტიციების განხორციელება 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 ბრონირების სისტემის გააქტიურებით ასევე სერვისების გაუმჯობესების და კონკურენტული ფასწარმოქმნის სისტემის ჩამოყალიბების გზით.

ჯგუფი ახორციელებს ასევე რესურსების მართვის სისტემის დანერგვას IC-ის სახით, გარდა ამისა ახორციელებს მესაკუთრეებთან ბილინგის სისტემის და მესაკუთრის პორტალის შემუშავებას რაც უზრუნველყოფს სასტუმრო ნომრების მესაკუთრეებთან სწორ კომუნიკაციას და ფინასური ნაკადების გამჭვირვალობას.

4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

2018 წელს „კომპანია“ არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2018 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	2018	2017	გადახრის ახსნა
მიმდინარე მშენებლობა	-	36,243	შენიშვნა 1
მარაგები	80,461	47,188	შენიშვნა 1
საკონტრაქტო ვალდებულება	82,976	89,486	შენიშვნა 2
შემოსავლები	49,428	17,798	შენიშვნა 3

შენიშვნა #1:

ჯგუფმა 2018 წელს დაასრულა ბიჭთაუერის პროექტის მშენებლობა, შესაბამისად, მიმდინარე მშენებლობაზე არსებული ნაშთი დაკლასიფიცირდა მარაგებად, რამაც გამოიწვია ერთის შემცირება და მეორეს ზრდა. კომპანიამ 2018 წლის განმავლობაშივე დაიწყო ბინების გადაფორმება

შენიშვნა #2:

ჯგუფი კლიენტებისგან ბინის რეალიზაციის სანაცვლოდ მიღებულ თანხებს აღრიცხავს საკონტრაქტო ვალდებულებად მანამ სანამ არ შესრულდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, 2018 წელს ჯგუფმა დაასრულა ერთ-ერთი პროექტის მშენებლობა და შესაბამისად აღიარა შემოსავალი, რამაც გამოიწვია საკონტრაქტო ვალდებულების შემცირება.

შენიშვნა #3:

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ბინების რეალიზაციის ზრდამ და მასთან დაკავშირებული შემოსავლის აღიარებამ გამოიწვია მიმდინარე პერიოდში შემოსავლის ზრდაც.

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:

	2018	2017
მოსახლეობის რიცხოვნობა 31 დეკემბრისთვის	3,729.6	3,726.4
მშპ მიმდინარე ფასებში, მილიარდი აშშ დოლარი	15.1	16.2
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), აშშ დოლარი	4,345.5	4,046.8
მშპ-ის რეალური ზრდა, %	4.7%	4.8%
საშუალო წლიური ინფლაცია	2.60%	6.0%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	1,232.0	1,347.0
უმუშევრობის დონე, %	12.70%	13.90%

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 „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 „ჯგუფის“ შემოსავლების ძირითად წყაროს წარმოადგენს ბინების რეალიზაცია და სასტუმრო მომსახურება, საკრედიტო რისკი ძირითადად წარმოიქმნება ბინის სრული ღირებულების მიღებამდე მისი რეალიზაციით ან/და სასტუმრო მომსახურების გაწევით ბინის მფლობელებისთვის ანაზღაურების მიღებამდე. ვინაიდან ჯგუფი ძირითადად ბინებს არ აფორმებს სანამ არ იღებს სრულ შემოსავალს აღნიშნული არ წარმოშობს მნიშვნელოვან საკრედიტო რისკს. ჯგუფის საკრედიტო რისკი არ არის კონცენტრირებული ერთ რომელიმე კონტრაგენტზე.

საბაზრო რისკი

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

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

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილებადობის გამო. ჯგუფს წარმოეშვება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში. ჯგუფის 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 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 2019 წლის 29 სექტემბერს:


ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

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 „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 „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 ცვლილებების გამო. ჯგუფს წარმოუშვება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში. ჯგუფის 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 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 2019 წლის 29 სექტემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი