

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული

ფინანსური ანგარიშგება და მმართველობის

კონსოლიდირებული ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

ინდივიდუალური და 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. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20
8. კომერციული ხარჯები	20
9. ფინანსური შემოსავლები.....	21
10. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები.....	22
11. ინვესტიცია შვილობილ კომპანიაში.....	23
12. გუდვილი.....	23
13. მარაგები	23
14. მიმდინარე მშენებლობა	23
15. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	24
16. გაცემული სესხები	25
17. გადასახადები.....	25
18. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	25
19. კაპიტალი	26
20. მიღებული სესხები	26
21. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	27
22. პირობითი ვალდებულებები	27
23. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	29
24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	31

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

1. ინფორმაცია „კომპანიის“ შესახებ	33
2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	35
3. სუბიექტის განვითარების გეგმები	36
4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა.....	36
5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	36
6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები. .	36
7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები	37

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმის“ ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს

უარი მოსაზრების გამოთქმაზე

ჩვენ დაგვიქირავეს შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთად „ჯგუფი“) ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ჩასატარებლად, რომელიც შედგება კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღებით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებისგან და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

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

მოსაზრების გამოთქმაზე უარის საფუძველი

როგორც ეს აღწერილია ფინანსური ანგარიშგების მე-10 შენიშვნაში „კომპანიამ“ 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, როგორიცაა მაგალითად უცხოურ ვალუტაში შეფასებული ავანსები, ძირითადი საშუალებების ცვეთა და ასე შემდეგ. საკითხის კომპლექსურობის გამო, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა არსებული უზუსტობების ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე, პოტენციური უზუსტობების ეფექტის გავლენა შესაძლოა იყოს არსებითი და ყოვლისმომცველი ფინანსური ანგარიშგებისთვის.

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. ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აღნიშნული უზუსტობის ეფექტი ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჯგუფს არ ჩაუტარებია სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ინვენტარიზაცია. 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 ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

„კომპანიაში“ 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 კომპანიაში 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 ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

კომპანიამ 2018 წლის ბოლოს შეიძინა 100% წილი შპს ჯეო დეველოპმენტში, აღნიშნულ მომენტში კომპანიას 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 გაადხვევას, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აღნიშნული უზუსტობის ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სააღრიცხვო პროგრამასთან დაკავშირებული პრობლემების გამო, ჯგუფს არ შეუქმნია მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების რეზერვი. ჯგუფს არ გამოუყენებია ფასს 9-ის მოთხოვნები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის, ჯგუფი გეგმავს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული პოლიტიკის შესაბამისად განახორციელოს ამ უზუსტობის რეტროსპექტიული ასახვა მომავალ წელს. შედეგად, ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აუცილებელი კორექტირებების ეფექტი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

როგორც ეს აღნიშნულია ფინანსური ანგარიშგების მეორე შენიშვნაში, ჯგუფს სრულად არ მოუხდენია ფასს 15-ის შესაბამისად სახელშეკრულებო აქტივების და ვალდებულებების აღიარება, კერძოდ არ არის აღიარებული აქტივად მომავალში დასაკომპენსირებელი ხელშეკრულების გაფორმების ხარჯები (გაყიდვის საკომისიო). საბუღალტრო პროგრამასთან დაკავშირებული პრობლემების გამო, ვერ შევძელით შეგვეფასებინა ამ შეუსაბამობის ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სხვა საკითხები

ჯგუფმა გამოიყენა ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტისა 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 32-38 გვერდებზე) მოიცავს კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებას (საქმიანობის მიმოხილვას), მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცენოთ, 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 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:

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, ჩავატაროთ „კომპანიის“ და „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 ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჩვენ ვართ „კომპანიისგან“ და „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)

27 სექტემბერი 2019

თბილისი, საქართველო.



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 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:

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, ჩავატაროთ „კომპანიის“ და „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 ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჩვენ ვართ „კომპანიისგან“ და „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)

27 სექტემბერი 2019

თბილისი, საქართველო.

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

ინდივიდუალური და 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 ინდივიდუალური
შემოსავალი ხელშეკრულებებიდან	6	446	54
მომხმარებელთან			
თვითღირებულება		(408)	(54)
საერთო მოგება		38	-
ადმინისტრაციული დანახარჯები	7	(7,825)	(2,757)
კომერციული ხარჯები	8	(11,301)	(5,002)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი		305	100
სხვა საოპერაციო ხარჯი		(728)	(135)
საოპერაციო ზარალი		(19,511)	(7,794)
ფინანსური ხარჯი		-	(1)
ფინანსური შემოსავალი	9	8,901	3,772
საკურსო სხვაობა		9,459	(344)
ზარალი დაბეგვრამდე		(1,151)	(4,367)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის სრული ზარალი		(1,151)	(4,369)

*„ჯგუფი“-ს ფაქტიური ფორმირება მოხდა 2018 წლის 10 დეკემბერს, საწარმოთა გაერთიანების აღრიცხვა მოხდა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფაქტიური შესყიდვიდან წლის ბოლომდე ეფექტის არაარსებობის გამო.

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2019 წლის 27 სექტემბერს:



შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

ინდივიდუალური და 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 ინდივიდუალური
შემოსავალი ხელშეკრულებებიდან	6	446	54
მომხმარებელთან			
თვითღირებულება		(408)	(54)
საერთო მოგება		38	-
ადმინისტრაციული დანახარჯები	7	(7,825)	(2,757)
კომერციული ხარჯები	8	(11,301)	(5,002)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი		305	100
სხვა საოპერაციო ხარჯი		(728)	(135)
საოპერაციო ზარალი		(19,511)	(7,794)
ფინანსური ხარჯი		-	(1)
ფინანსური შემოსავალი	9	8,901	3,772
საკურსო სხვაობა		9,459	(344)
ზარალი დაბეგვრამდე		(1,151)	(4,367)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის სრული ზარალი		(1,151)	(4,369)

*„ჯგუფი“-ს ფაქტიური ფორმირება მოხდა 2018 წლის 10 დეკემბერს, საწარმოთა გაერთიანების აღრიცხვა მოხდა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფაქტიური შესყიდვიდან წლის ბოლომდე ეფექტის არაარსებობის გამო.

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2019 წლის 27 სექტემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
 დირექტორი

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

		„ჯგუფი“*	„კომპანია“		
	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
აქტივები					
გრძელვადიანი აქტივები					
ძირითადი საშუალებები	10	13,309	13,309	9,062	721
არამატერიალური აქტივები	10	144	144	-	-
ინვესტიცია შვილობილ კომპანიაში	11	-	6,404	-	-
გუდვილი	12	8,272			
სულ გრძელვადიანი აქტივები		21,725	19,857	9,062	721
მიმდინარე აქტივები					
მარაგები	13	43,376	43,376	9,130	303
მიმდინარე მშენებლობა	14	190,207	182,961	77,050	16,369
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	1,586	1,567	1,538	3
გაცემული ავანსები		9,886	9,886	2,451	165
გაცემული სესხი	16	55,910	64,547	44,849	4,552
წინსაწარ გადახდილი	17	8,458	8,444	4,842	
გადასახადები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	18	204,501	204,480	121,134	82,619
სულ მიმდინარე აქტივები		513,924	515,261	260,994	104,011
სულ აქტივები		535,649	535,118	270,056	104,732
კაპიტალი და ვალდებულებები					
კაპიტალი					
საწესდებო კაპიტალი		117	117	117	1,000
დაუფარავი ზარალი		(3,609)	(3,609)	73	6,647
სულ კაპიტალი	19	(3,492)	(3,492)	190	7,647
მიმდინარე ვალდებულებები					
საგადასახადო ვალდებულება	17	-	-	-	865
მიღებული სესხები	20	434	53	692	47
საკონტრაქტო ვალდებულება	6	505,824	505,824	260,338	95,364
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21	32,883	32,733	8,836	809
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		539,141	538,610	269,866	97,085
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		535,649	535,118	270,056	104,732

*ჯგუფის ფორმირება მოხდა 2018 წლის 10 დეკემბერს

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება (ზარალი)	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2017	1,000	6,647	7,647
დივიდენდის გამოცხადება		(2,207)	(2,207)
კაპიტალის შემცირება	(883)		(883)
მიმდინარე წლის სრული ზარალი		(4,367)	(4,367)
31 დეკემბერი 2017	117	73	190
დივიდენდის გამოცხადება		(2,531)	(2,531)
მიმდინარე წლის სრული ზარალი		(1,151)	(1,151)
31 დეკემბერი 2018*	117	(3,609)	(3,492)

*„ჯგუფი“-ს ფაქტიური ფორმირება მოხდა 2018 წლის 10 დეკემბერს, საწარმოთა გაერთიანების აღრიცხვა მოხდა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფაქტიური შესყიდვიდან წლის ბოლომდე ეფექტის არაარსებობის გამო.

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2018*	2017
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
კლიენტისგან მიღებული ფულადი სახსრები	247,229	169,570
მომწოდებლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(124,955)	(62,688)
თანამშრომლებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები	(14,819)	(5,923)
გადახდილი გადასახადები	(134)	(582)
გადახდილი პროცენტები	-	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	107,321	100,377
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალების გაყიდვა	-	17
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	(17,061)	(22,759)
ინვესტიცია	(2,343)	-
მიღებული პროცენტები	4,657	2,387
საინვესტიციო აქტივობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(14,747)	(20,355)
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		
გაცემული სესხის უკან დაბრუნება	10,538	30
გაცემული სესხი	(23,607)	(37,398)
სესხიდან მიღებული ფულადი სახსრები	-	644
სესხის დაფარვა	(640)	-
კაპიტალის შემცირება	-	(883)
გადახდილი დივიდენდები	(2,414)	(2,096)
ნეტო წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსურ საქმიანობიდან	(16,123)	(39,703)
ნეტო ზრდა/(შემცირება) ფულის ან ფულადი ექვივალენტების	76,451	40,319
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	121,134	82,619
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	6,895	(1,804)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოს	204,480	121,134

*„ჯგუფი“-ს ფაქტიური ფორმირება მოხდა 2018 წლის 10 დეკემბერს, საწარმოთა გაერთიანების აღრიცხვა მოხდა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფაქტიური შესყიდვიდან წლის ბოლომდე ეფექტის არაარსებობის გამო.

1. კორპორატიული ინფორმაცია

შპს ორბი ჯგუფი ბათუმი (შემდგომში „კომპანია“) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსებულია საქართველოში 2015 წელს ქვეყნის კანონმდებლობის შესაბამისად. „კომპანიის“ საიდენტიფიკაციო ნომერია 445468798. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის ისევე როგორც საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში „კომპანიის“ 100%-იან წილს ფლობდა ზვიად ზოიძე.

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

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანია“ კონცენტრირებულია ორბი სითის პროექტზე ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩაზე. პროექტის განხორციელების შედეგად აშენდება მულტიფუნქციური კომპლექსი პრემიუმ კლასის აპარტამენტებით, სავაჭრო ცენტრით, ღია და შიდა აუზებით და ასე შემდეგ. გარდა ამისა „ჯგუფი“ გეგმავს კიდევ 3 პროექტის განხორციელებას ბათუმში.

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

ჯგუფის სტრუქტურა. „კომპანიის“ შვილობილს წარმოადგენენ შემდეგი საწარმო (ერთად „ჯგუფი“):

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	2018	2017
შპს „ჯეო დეველოპმენტი“	მშენებლობა/დეველოპმენტი	100%	-

„კომპანია“-მ 2018 წლის 10 დეკემბერს შეიძინა 100% წილი შპს „ჯეო დეველოპმენტი“, შეძენილ საწარმოში შესყიდვიდან წლის ბოლომდე ოპერაციების ეფექტის არაარსებობის გამო, საწარმოთა გაერთიანების ოპერაციის ასახვა მოხდა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შესაბამისად, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებაში და მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია და მათთან დაკავშირებული შენიშვნები, ვრცელდება როგორც კომპანიაზე ასევე ჯგუფზე.

2. მომზადების საფუძველი

ინდივიდუალური და 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 ინდივიდუალური და 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.

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასევე შესაბამისობაშია საქართველოს კანონთან „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“. „ჯგუფი“-ს ფასს-ზე გადასვლის თარიღია 2017 წლის 1 იანვარი. გარკვეული გამოწვევების 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 მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდში, რომელიც წარმოდგენილია ფასს-თან შესაბამისად მომზადებულ პირველ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების წარდგენა და მოიცავს გარკვეულ სავალდებულო გამონაკლისებსა და ფასს-ის რეტროსპექტიული გამოყენებიდან ნებაყოფილობით გათავისუფლებებს.

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 ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის, წარმოდგენილია მეოთხე შენიშვნაში.

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, მენეჯმენტმა გამოიყენა მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები. „კომპანია“-ს და ჯგუფს არ უღიარებია ამონაგები მიმდინარე პროექტიდან, რადგან საკონტრაქტო ვალდებულებების შესრულება არ იყო დასრულებული. „კომპანია“-ს აქვს მყარი ლიკვიდურობა, პროექტის შესრულება მიმდინარეობს გრაფიკის შესაბამისად და მენეჯმენტს სჯერა რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენება მიზანშეწონილია „კომპანიისთვის“ და „ჯგუფი სთვის“.

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)

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 გაწევის მომენტში.

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

- აქტივები (ან გასაყიდი ჯგუფები) რომლებიც კლასიფიცირდება როგორც გასაყიდი ფასს 5-ის „გრძელვადიანი აქტივები გამზადებული გასაყიდად და შეწყვეტილი ოპერაციები „ 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 სარგებელი 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 სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (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 გადააფასოს შეძენის თარიღისთვის გამოთვლილ რეალურ ღირებულებამდე და საჭიროებისამებრ, მოგება-ზარალში აღიაროს მიღებული შემოსულობა ან ზარალი თუ ასეთი არსებობს. წინა საანგარიშგებო პერიოდში მყიდველ საწარმოს შეიძლება სხვა სრულ შემოსავალში ჰქონდეს აღიარებული შეძენილ საწარმოში თავისი სააქციო 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 სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (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 ანგარიშგებზე. 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 მაღალი ეკვიდენტ 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 პოლიტიკის მიმოხილვა (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, როდესაც იგი მოყვანილია იმ კონდიციაში და მდგომარეობაში, რომ „ჯგუფს“ შეუძლია მისი გამოყენება დასახული მიზნისათვის.

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

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

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

არამატერიალური აქტივები.

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

• **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. მაგალითად, ტრანსპორტირების ხარჯი, საბაჟო გადასახადი და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

„ჯგუფის“ და „კომპანიის“ 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 აქტივიდან, 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

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მოდულიზაცია (თუნდაც მაშინ, როდესაც ეს გამოწვეულია მსესხებლის ფინანსური სირთულეების გამო), აღირიცხება როგორც შეწყვეტა ძველი ფინანსური ვალდებულებისა და აღიარება ახალი ფინანსური ვალდებულების. განსხვავება შეწყვეტილი ან სხვაზე გადაცემული ფინანსური ვალდებულების (ან მისი ნაწილის) საბალანსო ღირებულებასა და გარიგების თანხას შორის, გადაცემული/აღებული არაფულადი აქტივების/ვალდებულებების ჩათვლით, აღიარდება მოგება-ზარალი უწყისში.

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

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

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

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.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

- **FVOCI.** აქტივები, რომლის ფლობის მიზანსაც წარმოადგენს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და გაყიდვა და ამავე დროს ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირს და პროცენტს წარმოადგენს ფასდება რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI). ყველა ცვლილება აისახება სხვა სრულ შემოსავალში გარდა გაუფასურებასთან დაკავშირებული შემოსულობის/ზარალისა, საპროცენტო შემოსავლისა და საკურსო სხვაობებისა, რაც აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტისას ამ პერიოდამდე სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული შემოსულობა/ზარალი გადაკლასიფიცირდება მოგება-ზარალის უწყისში. ასეთ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე საპროცენტო შემოსავლის აღიარება ხდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.
- **FVPL.** აქტივები, რომლებიც არ შეესაბამებიან ამორტიზირებული ღირებულებების ან FVOCI-ის კრიტერიუმებს ფასდება რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალში ასახვით (FVPL).
- **წილობრივი ინსტრუმენტები.** წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტიციები ყოველთვის რეალური ღირებულებით ფასდება. თუმცა, მენეჯმენტს შეუძლია გააკეთოს შეუქცევადი არჩევანი, რათა რეალური ღირებულების ცვლილებები წარადგინოს სხვა სრულ შემოსავალში, თუკი მოცემული ინსტრუმენტი გასაყიდად არ არის გამიზნული. როდესაც წილობრივი ინსტრუმენტი ფლობილია გასაყიდად, რეალური ღირებულებების ცვლილებების წარდგენა ხდება მოგება-ზარალში.

• **გაუფასურება.** „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 ზარალისთვის, მათ შორის თუ როგორ გააერთიანებს „ჯგუფი“ მომავალ ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელში.

• **ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია.** „ჯგუფი“ს ფინანსური აქტივები ყველა წარდგენილი ანგარიშგების თარიღისთვის ხვდება 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 ურთიერთაღმართვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგადაფარვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებებში: 1) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას; 2) დეფოლტისას; 3) გადახდისუუნარობის ან გაკოტრებისას.

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 ვალებზე შექმნილი რეზერვის გამოკლებით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირებულია, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც წინასწარი გადახდა დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც თავისთავად კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარებისას. აქტივების შეძენისთვის წინასწარი გადახდა გარდაიქმნება აქტივის მიმდინარე საბალანსო ღირებულებად, მას შემდეგ, რაც „ჯგუფმა“ მიიღო კონტროლი აქტივებზე და სავარაუდოა, რომ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი გადაეცემა მას. თუ არსებობს საფუძველი, რომ წინასწარ გადახდილი თანხის სანაცვლოდ არ მოხდება საქონლის ან მომსახურების მიღება, ხდება ავანსის 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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გაანგარიშებულია იჯარის დასაწყისში. ფინანსური იჯარის ფარგლებში შეძენილ აქტივებს ცვეთა ერიცხება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ან უფრო ხანმოკლე საიჯარო ვადის 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 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აქტივის ბუნების შესაბამისად. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდით იჯარის პერიოდში, როგორც სხვა საოპერაციო შემოსავალი. მოიჯარისათვის შეთავაზებული სტიმულების ხარჯები აისახება, როგორც საიჯარო შემოსავლის შემცირება იჯარის პერიოდში წრფივი მეთოდით. საწყისი პირდაპირი ხარჯები, რომლებიც გაწეულია 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, 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 „ჯგუფი“ 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 გადაცემული ფართის დაბრუნების უპირობო უფლებას. „ჯგუფი“ არ გეგმავს ისეთი გარიგებების

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

განხორციელებას, რომლის შემთხვევაშიც პერიოდი ფართის კლიენტისთვის გადაცემის მომენტიდან ღირებულების ანაზღაურებამდე აღემატება ერთ წელს.

მომხმარებელთან დადებულ კონტრაქტებთან დაკავშირებული აქტივები და ვალდებულებები. როდესაც კონტრაქტის მონაწილე რომელიმე მხარე შეასრულებს კონტრაქტით ნაკისრ ვალდებულებას, „ჯგუფი“ ვალდებულია აღრიცხოს კონტრაქტი „ჯგუფი“-ს 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. ინდივიდუალურ და 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 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, დაბეგვრამდე 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)

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

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები. ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევა „ჯგუფი“-ს ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება 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 ინახება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის ვადაში
- ის წარმოადგენს ნაღდ ფულს და ნაღდი ფულის ექვივალენტებს.

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად.

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

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

სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

„ჯგუფი“ და „კომპანია“ ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის არსებულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გათვალისწინებით. მომავალ პერიოდებში მიღებული ფაქტიური შედეგი, შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან.

ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელს აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

• **რეზერვი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის სავაჭრო მოთხოვნებსა და სახელშეკრულებო აქტივებზე**

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

„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.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

რეზერვების მატრიცა ეყრდნობა „ჯგუფი“-ს ისტორიული დანაკარგების განაკვეთებს, რაც კორექტირდება საპროგნოზო (მომავალზე ორიენტირებული) ინფორმაციის შესაბამისად. ისტორიულ განაკვეთებს, ეკონომიკის საპროგნოზო მაჩვენებლებსა და ECL-ს შორის უერთიერთკავშირის შეფასება მნიშვნელოვან სააღრიცხვო შეფასებას წარმოადგენს. „ჯგუფი“-ს ისტორიული საკრედიტო დანაკარგებით და ეკონომიკური მდგომარეობის პროგნოზირებით შეფასებული ანარიცხები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტიური ზარალისგან.

- **ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასება.** აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, მენეჯმენტი განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

- **დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების საწყისი აღიარება.** ბიზნესი ჩვეული საქმიანობისას ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფინანსური ინსტრუმენტების საწყისი აღიარება უნდა მოხდეს 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 23-ე შენიშვნაში.

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

„კომპანია“-ს და „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:

ფას 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 მიღება. შესაბამისად, ფას 16-ით გამორიცხულია იჯარის კლასიფიკაცია საოპერაციო იჯარად და ფინანსურ იჯარად, როგორც ეს მოითხოვებოდა ბას 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. ფას 16-ით არსებითად გადატანილია ბას 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.

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

ფას 17-ით ჩანაცვლდა ფას 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. ფას 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი

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

გადაზღვევის 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 გამოკლებულს (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ კომპანიის ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). მზღვევლები აღიარებენ სადაზღვევო ხელშეკრულებების კომპანიიდან მიღებულ მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, 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 აღირიცხოს 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	446	54
საქონლის მიწოდებიდან მიღებული შემოსავალი ტიპების მიხედვით:		
	2018	2017
დაკავშირებული მხარეები	434	38
მესამე პირებზე რეალიზაცია	12	16
ჯამი	446	54

„ჯგუფი“ შემოსავალს იღებს მხოლოდ საქონლის მიწოდებით საქართველოს ტერიტორიაზე.

6. შემოსავლები კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან (გაგრძელება)**6.2 ინფორმაცია სახელშეკრულებო მოთხოვნა/ვალდებულებებზე:**

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური		
სავაჭრო მოთხოვნები (შენიშვნა 18)	1,522	1,503	1,531	3
სახელშეკრულებო ვალდებულებები (მიღებული ავანსები)	505,824	505,824	260,338	95,364
	507,346	507,327	261,869	95,367

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

საკონტრაქტო ვალდებულებები მოიცავს მომხმარებლისგან მიღებულ ავანსებს წინასწარი ნასყიდობის პირობების შესაბამისად.

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2018	2017
ხელფასები	(3,112)	(1,266)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2,686)	(901)
საკონსულტაციო ხარჯები	(927)	(176)
იჯარის ხარჯი	(373)	(117)
ოფისის ხარჯები	(210)	(66)
გადასახადები	(111)	(59)
სამივლინებო ხარჯი	(110)	(70)
ბანკის მომსახურების ხარჯი	(104)	(44)
სხვა ხარჯები	(192)	(58)
სულ	(7,825)	(2,757)

8. კომერციული ხარჯები

კომერციული ხარჯები ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2018	2017
რეკლამის და მარკეტინგული დანახარჯები	(9,543)	(4,674)
გაყიდვის დანახარჯები	(841)	(22)
სახელფასო ხარჯი	(917)	(306)
სულ	(11,301)	(5,002)

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

9. ფინანსური შემოსაღვები

	2018	2017
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებული მხარეებიდან	494	522
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	3,750	862
საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტიდან	4,657	2,388
სულ	8,901	3,772

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

10. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

ჯგუფში ძირითადი საშუალებები აქვს მხოლოდ დედა კომპანიას	შენობა-ნაგებობა	მანქანა-დანადგარები	სამშენებლო ინვენტარი	ავეჯი და საოფისე ინვენტარი	კომპიუტერული ტექნიკა	სატრანსპორტო საშუალებები	სხვა აქტივები	სულ
ისტორიული ღირებულება								
1 იანვარი, 2017	323	91	36	1	127	167	-	745
შემოსვლა	1,341	5,701	3,435	27	167	889	26	11,586
გასვლა	-	(2,236)	(112)	-	(12)	-	-	(2,360)
31 დეკემბერი, 2017	1,664	3,556	3,359	28	282	1,056	26	9,971
შემოსვლა	84	3,177	10,014	276	753	197	306	14,807
გასვლა	(48)	(208)	(7,637)	(39)	(15)	-	(8)	(7,955)
31 დეკემბერი, 2018	1,700	6,525	5,736	265	1,020	1,253	324	16,823
დაგროვილი ცვეთა								
1 იანვარი, 2017	(6)	(6)	(5)	-	(4)	(3)	-	(24)
ცვეთა	(118)	(389)	(279)	(3)	(39)	(79)	(2)	(909)
31 დეკემბერი, 2017	(118)	(389)	(279)	(3)	(39)	(79)	(2)	(909)
ცვეთა	(181)	(1,054)	(1,029)	(19)	(121)	(120)	(81)	(2,605)
31 დეკემბერი, 2018	(299)	(1,443)	(1,308)	(22)	(160)	(199)	(83)	(3,514)
ნარჩენი ღირებულება								
1 იანვარი, 2017	317	85	31	1	123	164	-	721
31 დეკემბერი, 2017	1,546	3,167	3,080	25	243	977	24	9,062
31 დეკემბერი, 2018	1,401	5,082	4,428	243	860	1,054	241	13,309

არამატერიალური აქტივი

ბიზნესის მასშტაბების ზრდის და პროცესების ეფექტური მართვისთვის ორბი 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.

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

11. ინვესტიცია შვილობილ კომპანიაში

კომპანია	წილი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
შპს "ჯეო დეველოპმენტი"	100%	6,404	-	-

„კომპანია“ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში შვილობილ საწარმოში ფლობილ ინვესტიციას აღრიცხავს თვითღირებულებით.

„კომპანია“-მ 2018 წლის 10 დეკემბერს შეიძინა 100% წილი შპს "ჯეო დეველოპმენტში", ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ტრანზაქციის ღირებულება განისაზღვრებოდა მომავალ პერიოდში, ვინაიდან საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საწარმოთა გაერთიანების საწყისი აღრიცხვა დასრულებული არ იყო პერიოდის განმავლობაში გამოყენებულია პირობითი თანხები, რომლებიც შეიძლება დაკორექტირდეს

12. გუდვილი

	ჯეო დეველოპმენტი
გადაცემული კომპენსაცია	6,404
არამაკონტროლებელი წილი	-
იდენტიფიცირებული ვალდებულებების მეტობა	1,868
იდენტიფიცირებულ აქტივებზე	
გუდვილი	8,272

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

13. მარაგები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
დასახელება	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური		
ნედლეული და მასალები	40,581	40,581	7,793	187
სხვა სასაქონლო- მატერიალური მარაგი	2,146	2,146	991	97
სარეკლამო მასალა	351	351	149	19
სხვა	298	298	197	-
სულ მარაგები	43,376	43,376	9,130	303

14. მიმდინარე მშენებლობა

მიმდინარე მშენებლობა წარმოადგენს „კომპანიის“ მიერ გასაყიდად მშენებარე პროექტზე გაწეულ დანახარჯებს.

შპს "ორბი „ჯგუფი“ ბათუმს" აქვს ერთი მოქმედი პროექტი - ORBI CITY, რომელიც წარმოადგენს სასტუმრო კომპლექსს, კომპლექსი მდებარეობს ბათუმში ხიმშიაშვილის N7 ნომერში. პროექტი შედგება 4 ბლოკისგან A; B; C; D. მათ შორის 3 ბლოკი A;C;D დაგეგმილია, როგორც 55-55 სართულიანი სასტუმრო კომპლექსები, სადაც ჯამურად განთავსებულია 7000-ზე მეტი სასტუმრო ნომერი, ხოლო B ბლოკი დაგეგმილია როგორც სასტუმრო შენობების დამაკავშირებელი 4 სართულიანი პლატფორმა და სრულად მოიცავს ინფრასტრუქტურის ნაწილს. პროექტი

14. მიმდინარე მშენებლობა (გაგრძელება)

თავდაპირველად ცნობილი იყო, როგორც Twin Tower თუმცა მას შემდეგ რაც დაემატა მესამე D ბლოკი, პროექტს შეეცვალა სახელწოდება და გახდა ORBI CITY სასტუმროს შენობების თითოეულ ბლოკში 45 სართული ეთმობა სასტუმრო ნომრებს. პროექტის დასრულება უნდა მოხდეს არაუგვიანეს 2022 წლის 5 იანვრისა.

ჯგუფს, გარდა ORBI CITY-ისა დაგეგმილი აქვს კიდევ რამდენიმე პროექტის მშენებლობის ფაზაში გადაყვანა, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს „კომპანია“ს აღნიშნულ პროექტებზე მშენებლობა არ ჰქონდა დაწყებული და ღირებულება ძირითადად შეადგენს მიწის სამუშაოებზე გაწეულ დანახარჯს.

„ბაგრატიონის პროექტი“. „კომპანია“მ სასტუმრო კომპლექსის ასაშენებლად შეიძინა მიწები, გმირთა ხეივანში, ბაგრატიონისა და ჟიული შარტავას ქუჩების კვეთაზე. დაგეგმილია ერთიანი კომპლექსის მშენებლობა, პროექტის იმპლემენტაცია დაიწყება 2019 წელს და უნდა დასრულდეს 2021 წლის 15 იანვრისთვის.

გარდა ამისა „ჯგუფი“ გეგმავს ქალაქ ბათუმში კიდევ ერთი 80 ნომრიანი სასტუმროს და კოტეჯების მშენებლობას, ამასთან ერთად ზემოთ ხსენებულ პროექტებთან ერთად აპირებს შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობას, რომელიც გულისხმობს: კაფე-ბარებს, სასეირნო ბილიკებს, რეკრეაციულ ზონებს და ავტოსადგომებს.

15. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური		
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	201	182	2	3
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	64	64	7	-
მოთხოვნა დაკავშირებული საწარმოებიდან	1,321	1,321	1,529	-
სულ ფინანსური აქტივები	1,586	1,567	1,538	3

სავაჭრო მოთხოვნები არის უპროცენტო მიმდინარე მოთხოვნები 90 დღემდე გადახდის პირობით.

ინფორმაცია დაკავშირებულ მხარეებთან არსებულ მოთხოვნებზე მოცემულია 23-ე შენიშვნაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები

ჯგუფს ჯერ არ დაუწყია მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგებისთვის ანარიცხის შექმნა, რადგან ძირითადი ბიზნეს საქმიანობიდან ჯერ-ჯერობით არ წარმოეშვა სავაჭრო მოთხოვნები. ქვემოთ მოცემულია ის სააღრიცხვო პოლიტიკა რომელსაც გამოიყენებს ჯგუფი 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 ასახვით.

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

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

16. გაცემული სესხები

მსესხებელი	საპროცენტი განაცვეთი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
		კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური		
ფ/პ გაცემული სესხები	9.60% - 10%	1,630	1,630	1,295	1,241
ი/პ გაცემული სესხები	9.10% - 9.60%	747	747	-	-
გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეზე	9.10% - 9.60%	53,533	62,170	43,554	3,311
		55,910	64,547	44,849	4,552

17. 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 „კომპანია“ აღარ აღიარებს მოგების გადასახადის ხარჯს და გადავადებულ მოგების გადასახადს, კოდექსის შესაბამისად გამონაკლის შემთხვევებში გადახდილი გადასახადი მოგების გადასახადის ნაცვლად აღიარება სხვა საგადასახადო ხარჯებთან ერთად.

18. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტების ნაშთები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური		
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	381	380	3	27
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	2,760	2,740	1,167	28,572
ბლოკირებული თანხები	201,360	201,360	119,964	54,020
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	204,501	204,480	121,134	82,619

სს თიბისი ბანკსა და შპს ორბი ჯგუფ ბათუმს 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 „კომპანია“ს ერიცხება საპროცენტო შემოსავალი 3.5%-იანი წლიური განაკვეთით.

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

19. კაპიტალი

„კომპანიის“ კაპიტალი მოიცავს პარტნიორების შენატანებს და დაგროვილ გაუნაწილებელ მოგებას.

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური		
საწესდებო კაპიტალი	117	117	117	1,000
გაუნაწილებელი მოგება	(3,609)	(3,609)	73	6,647
სულ კაპიტალი	(3,492)	(3,492)	190	7,647

საწესდებო კაპიტალი მოიცავს ფულად შენატანს 4,920 ლარის ოდენობით და შემდგომ კაპიტალის შემცირებას 4,803 ლარის ოდენობით.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის ისევე როგორც საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში „კომპანიის“ 100%-იან წილს ფლობდა ზვიად ზოიძე.

დივიდენდი გამოცხადებისას აღიარდება მიმდინარე ვალდებულებად, დივიდენდის გამოცხადება ხდება პარტნიორთა კრების საფუძველზე. 2017 და 2018 წლის განმავლობაში „კომპანიაში“ მოხდა 2,207 და 2,531 ლარის მოცულობის დივიდენდის გამოცხადება.

20. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის ტიპი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
			კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური		
დაკავშირებული მხარე	10%	მიმდინარე	402	53	692	47
ფიზიკური პირები	10%	მიმდინარე	32	-	-	-
			434	53	692	47

სესხი არ არის უზრუნველყოფილი, მოძრაობა წლის განმავლობაში:

„კომპანია“

2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	47
სესხის აღება	644
საპროცენტო ხარჯი	1
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	692
ძირის გადახდა	(640)
საკურსო სხვაობების ეფექტი	1
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	53

20. მიღებული სესხები (გაგრძელება)**„ჯგუფი“**

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	692
ძირის გადახდა	(640)
საკუროს სხვაობების ეფექტი	1
სესხის აღება	381
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	434

21. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
მოკლევადიანი ვალდებულებები	კონსოლიდირებული	ინდივიდუალური		
სავაჭრო ვალდებულებები	27,173	27,022	7,761	617
საწარმოს შესყიდვასთან დაკავშირებული ვალდებულება	4,068	4,068	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები დააკავშირებულ მხარეებთან	1,443	1,443	270	33
ფ/პ მიღებული მომსახურებები	178	178	189	33
საწარმოს პერსონალის წინაშე არსებული ვალდებულება	-	-	470	125
სხვა ვალდებულებები	21	22	146	1
სულ	32,883	32,733	8,836	809

22. 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.

22. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

ვალდებულება დაკავშირებული ტურისტული საწარმოს სტატუსთან

ტურისტული საწარმოს სტატუსი გაიცემა თითოეული ობიექტის მიხედვით და გულისხმობს შემდეგს: ამ სტატუსის მქონე სასტუმრო აქტივების რეალიზაციისას არის დღგ-ს გადახდისგან ჩათვლის უფლებით განთავისუფლებული. თუმცა შენობის ექსპლუატაციაში მიღებიდან არა უმეტეს 10 კალენდარული წლის განმავლობაში ამავე სასტუმროს ოპერირების დროს დადგენიებული დღგ-ით დასაბეგრი ბრუნვა თუ არ აღემატება, ბინების რეალიზაციის ღირებულებას, მაშინ კომპანია ვალდებულია გადაიხადოს ბიუჯეტში აღნიშნული უარყოფითი სხვაობის შესაბამისი დღგ 18%-იანი განაკვეთით.

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

ვალდებულება ხელშეკრულების პირობების შესრულებაზე

შპს ორბი ჯგუფი ბათუმსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, შორის 2017 წლის 5 იანვარს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება და „კომპანია“ შეიძინა შემდეგი ქონება: ქ. ბათუმში, ფიროსმანის ქუჩაზე, სპორტსკოლის მიმდებარედ 4,306 კვ.მ შენობა-ნაგებობა და მასზე დამაგრებული 15,227 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და ქ.ბათუმში, ხიმშიაშვილი ქუჩა N7-ს მიმდებარედ 207 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ზემოთ აღნიშნული გარიგების ფარგლებში კომპანიას დაევალა ხელშეკრულების გაფორმებიდან:

5 წლის განმავლობაში უზრუნველყოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე და საკუთრებაში გადაცემულ მისივე ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების მშენებლობის დასრულება.

5 წლის განმავლობაში უზრუნველყოს შერიფ ხიმშიაშვილის ქიჩაზე ქვეითად მოსიარულეთათვის გადასასვლელი ხიდის პროექტირება, მშენებლობა და ამ მიზნით 1,500,000 (ერთეულებში) ლარის ინვესტიციის განხორციელება.

5 წლის განმავლობაში უზრუნველყოს, საკუთრებაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე, არანაკლებ 10 მეტრი სიგანის საავტომობილო გზის მშენებლობა და გზის გარე განათებით აღჭურვა. აღნიშნული გზა გმირთა ხეივანს დააკავშირებს დავით ხახუტაშვილის ქუჩასთან.

18 თვის ვადით ალტერნატიული სპორტული კომპლექსის დაქირავება და გადატანის ხარჯების ანაზღაურება.

ზემოთ მოცემული კომპლექსის მშენებლობისთვის განახორციელოს არანაკლებ 200 მილიონი ლარის ინვესტიცია. (ერთეულ ლარებში)

შპს ჯეო დეველოპმენტსა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას შორის 2016 წლის 25 ოქტომბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. კომპანია შეიძინა ქ. ბათუმში, ბაგრატიონის ქუჩა N127-ში არსებული 4,956 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი 05.26.02.117 და 05.26.02.118). ზემოთ აღნიშნული გარიგების ფარგლებში კომპანიას დაევალა ხელშეკრულების გაფორმებიდან:

არაუგვიანეს 6 თვეში დაიწყოს მრავალსართულიანი თანამედროვე არქიტექტურული იერსახის მქონე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რაც უნდა დასრულდეს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 36 თვეში. აღნიშნულთან დაკავშირებით, კომპანიამ 2017 წლის მაისში მიმართა ბათუმის მუნიციპალიტეტს ვადის გაგრძელების თხოვნით, აღნიშნული დაკმაყოფილდა და დაწყების ვადად განისაზღვრა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 თვე პირობის დარღვევისთვის კომპანიამ გადაიხადა 5,000 ლარი (თითო მიწაზე), რის შემდეგაც კომპანიას მიეცა დამატებით 4 თვე პროექტის დასაწყებად და 2018 წლის მაისში ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან მიაღწია ახალ შეთანხმებას რის მიხედვითაც პროექტის დაწყება-დასრულების თარიღებად განისაზღვრა 2018 წლის 15 ნოემბერი და 2021 წლის 15 იანვარი.

22. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

შპს ჯგუფი დეველოპმენტსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, შორის 2016 წლის 12 აგვისტოს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რითიც კომპანიამ შეიძინა შემდეგი ქონება: ქ. ბათუმში, ტბ აბუსერიძის ქ N15/ფიროსმანის ქ N5/ტბ აბუსერიძის ქუჩა N17-ში მდებარე 3,769 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, კომპანიას დაეკისრა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომელიც მოიცავს სასტუმროს არანაკლებ 80 ნომრით, მიწისქვეშა ავტოსადგომს არანაკლებ 2,000 კვ.მ ფართობით და სტილობატს. მშენებლობა უნდა დაიწყოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 9 თვისა და დასრულდეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 54 თვეში. (მათ შორის პერიოდულად შუალედური ეტაპებით). 2017 წლის 12 ივნისს ზემოთ მოცემულ ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილებები, რომლითაც დაკორექტირდა პროექტის ვადები და განისაზღვრა შემდეგნაირად: დაწყება-ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 13 თვისა, დასრულება ხელშეკრულების გაფორმებიდან 58 თვის ვადაში. ამასთან ახალი ხელშეკრულებით კომპანია გათავისუფლდა 2016 წლის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმებისგან.

შპს ჯგუფი დეველოპმენტსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, შორის 2017 წლის 13 იანვარს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რითიც კომპანიამ შეიძინა შემდეგი ქონება: ქ. ბათუმში, მწვანე კონცხის დასახლებაში მდებარე 413 კვ.მ შენობა-ნაგებობა მასზე დამაგრებული 32,271 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, კომპანიას დაეკისრა არაუგვიანეს 36 თვისა: მოაწყოს არანაკლებ 40 საწოლზე გათვლილი არანაკლებ 10 კოტეჯი, მოაწყოს კაფე-ბარი შესაბამისი ინფრასტრუქტურით, მოაწყოს კემპინგი, სასეირნო ბილიკები და მიწის 50% გამოიყენოს რეკრეაციული ზონისთვის. განახორციელოს არანაკლებ 2,000,000 ლარის ინვესტიცია (ერთეული ლარი).

პროექტების სტატუსი ანგარიშგების მომზადების თარიღის შემდგომ იხილეთ საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

23. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

„ჯგუფის“ და „კომპანიის“ მონაცემები იდენტურია 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

მოთხოვნები დაკავშირებული მხარის მიმართ

დაკავშირებული მხარე	კავშირის სახე	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
შპს ორბი ინდუსტრია	საერთო დამფუძნებელი	843	1,500	-
ორბი მენეჯმენტ ჯგუფი	საერთო დამფუძნებელი	-	6	-
შპს ორბი ჯგუფი	საერთო დამფუძნებელი	203	22	-
შპს ორბი ჯგუფი მილენიუმ	საერთო დამფუძნებელი	-	1	-
შპს ბრიტიშ აპარტმენტი	საერთო დამფუძნებელი	8	-	-
შპს ბრიტიშ დეველოპმენტ ჯგუფი	საერთო დამფუძნებელი	23	-	-
შპს ბრიტიშ ბიზნესცენტრი	საერთო დამფუძნებელი	20	-	-
შპს ბრიტიშ დეველოპმენტი	საერთო დამფუძნებელი	9	-	-
შპს ორბი ბეტონი	საერთო დამფუძნებელი	79	-	-
შპს ორბი გინზა	საერთო დამფუძნებელი	21	-	-

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

23. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

შპს ორბი ლოჯისტიკ ჯგუფი	საერთო დამფუძნებელი	35	-	-
შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი	საერთო დამფუძნებელი	80	-	-

სავაჭრო ვალდებულებები დაკავშირებული მხარის მიმართ

დაკავშირებული მხარე	კავშირის სახე	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
შპს ორბი ბეტონი	საერთო დამფუძნებელი	796	145	20
შპს ორბი ინდუსტრია	საერთო დამფუძნებელი	417	86	-
შპს ორბი ჯგუფი	საერთო დამფუძნებელი	19	16	12
შპს ორბი ჯგუფი მილენიუმ	საერთო დამფუძნებელი	53	18	1
შპს ORBI RESIDENCE	საერთო დამფუძნებელი	6	5	-
შპს ბრიტიშ დეველოპმენტ ჯგუფი	საერთო დამფუძნებელი	12	-	-
შპს ბრიტიშ ბიზნესცენტრი	საერთო დამფუძნებელი	4	-	-
შპს ბრიტიშ დეველოპმენტი	საერთო დამფუძნებელი	5	-	-
შპს ორბი ლოჯისტიკ ჯგუფი	საერთო დამფუძნებელი	15	-	-
შპს ორბი მენეჯმენტ ჯგუფი	საერთო დამფუძნებელი	110	-	-
შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი	საერთო დამფუძნებელი	6	-	-

რეალიზაცია დაკავშირებულ მხარეზე

დაკავშირებული მხარე	კავშირის სახე	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
შპს ორბი ჯგუფი	საერთ მფლობელი	163	20	-
შპს ორბი ინდუსტრია	საერთ მფლობელი	4	16	-
შპს ორბი ჯგუფი მილენიუმ	საერთ მფლობელი	12	2	-
შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმი	საერთ მფლობელი	79	-	-
შპს ორბი ლოჯისტიკ ჯგუფი	საერთ მფლობელი	30	-	-
შპს ბრიტიშ ბიზნესცენტრი	საერთ მფლობელი	17	-	-
შპს ბრიტიშ დეველოპმენტი	საერთ მფლობელი	7	-	-
შპს ბრიტიშ დეველოპმენტ ჯგუფი	საერთ მფლობელი	19	-	-
შპს ორბი გინზა	საერთ მფლობელი	24	-	-
შპს ორბი ბეტონი	საერთ მფლობელი	79	-	-

23. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ტრანზაქციები მენეჯმენტთან და დამფუძნებლებთან

	2018	2017
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები	990	976

24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებიდან ანგარიშგების გამოცემამდე „კომპანია“-მ გამოცხადა და გასცა 3,064 ლარის ოდენობის დივიდენდი.

„კომპანია“-მ Orbi City-ის პროექტის A ბლოკის გადაფორმებები დაიწყო 2019 წლის აპრილიდან და ბინების ნახევარზე მეტი გადაუფორმა მფლობელებს.

„ჯგუფი“-ს სხვა პროექტებთან დაკავშირებული სამშენებლო სამუშაოები ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღამდე დაწყებული არ ყოფილა.

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“
კონსოლიდირებული
მმართველობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

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

„კომპანიის“ საქმიანობის სახე და ძირითადი სამოქმედო ბაზრები:

კომპანიის ახორციელებს მსოფლიოში უდიდესი სასტუმრო აპარტმენტების მშენებლობას და ამ აპარტმენტების რეალიზაციას. ამასთან რეალიზაციის შემდეგ მოხდება აპარტმენტების დიდი ნაწილის უკან კომპანიისათვის მართვაში გადმოცემა რის შედეგადაც კომპანია დაიწყებს სასტუმრო ბიზნესის მართვას. აპარტმენტები მესაკუთრეებს ბარდება სრული რემონტით. შესაბამისად კომპანიის მიმდინარე საქმიანობას წარმოადგენს მშენებლობა და დეველოპმენტი, ხოლო სასტუმროს ექსპლოატაციაში მიღების შემდეგ კომპანია მოახდენს სასტუმროს მართვას. მშენებლობა ხორციელდება ბათუმში ხიმშიაშვილი ქუჩა N7-ში. საქართველოში კომპანიას გაყიდვების ოფისები აქვს ბათუმსა და თბილისში. ხოლო საზღვარგარეთ კომპანია საქმიანობს სხვადასხვა ქვეყანაში კონტრაქტორების მეშვეობით (უკრაინა, რუსეთი, ისრაელი, ყაზახეთი და სხვა). გაყიდვების კონტრაქტების დადება იგეგმება ბალტიისპირეთში, ბელორუსში, სომხეთში და აზერბაიჯანში) კომპანიის გაყიდვების 90% ზე მეტი მოდის არარეზიდენტებზე

„კომპანიის“ შემოსავლები ძირითადი მიმართულებების მიხედვით არის შემდეგი:

	2018
საქონლის მიწოდებიდან	446
	446

ვინაიდან კომპანიას ჯერ არ დაუწყია ბინების რეალიზაციიდან შემოსავლის აღიარება შესაბამისად არ აქვს რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი

კომპანიის მიმდინარე პროექტები და ამ პროექტების შესრულებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები

შპს ორბი ჯგუფი ბათუმსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, შორის 2017 წლის 5 იანვარს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება და „კომპანიამ“ შეიძინა შემდეგი ქონება: ქ. ბათუმში, ფიროსმანის ქუჩაზე, სპორტსკოლის მიმდებარედ 4,306 კვ.მ შენობა-ნაგებობა და მასზე დამაგრებული 15,227 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და ქ.ბათუმში, ხიმშიაშვილი ქუჩა N7-ს მიმდებარედ 207 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ზემოთ აღნიშნული გარიგების ფარგლებში კომპანიას დაევალა ხელშეკრულების გაფორმებიდან:

5 წლის განმავლობაში უზრუნველყოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე და საკუთრებაში გადაცემულ მისიფ ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების მშენებლობის დასრულება.

5 წლის განმავლობაში უზრუნველყოს შერიფ ხიმშიაშვილის ქიჩაზე ქვეითად მოსიარულეთათვის გადასასვლელი ხიდის პროექტირება, მშენებლობა და ამ მიზნით 1,500,000 (ერთეულებში) ლარის ინვესტიციის განხორციელება.

5 წლის განმავლობაში უზრუნველყოს, საკუთრებაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე, არანაკლებ 10 მეტრი სიგანის საავტომობილო გზის მშენებლობა და გზის გარე განათებით აღჭურვა. აღნიშნული გზა გმირთა ხეივანს დააკავშირებს დავით ხახუტაშვილის ქუჩასთან.

18 თვის ვადით ალტერნატიული სპორტული კომპლექსის დაქირავება და გადატანის ხარჯების ანაზღაურება.

ზემოთ მოცემული კომპლექსის მშენებლობისთვის განახორციელოს არანაკლებ 200 მილიონი ლარის ინვესტიცია. (ერთეულ ლარებში)

შპს ჯგო დეველოპმენტსა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას შორის 2016 წლის 25 ოქტომბრის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. კომპანია შეიძინა ქ. ბათუმში, ბაგრატიონის ქუჩა N127-ში არსებული 4,956 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი 05.26.02.117 და 05.26.02.118). ზემოთ აღნიშნული გარიგების ფარგლებში კომპანიას დაევალა ხელშეკრულების გაფორმებიდან:

არაუგვიანეს 6 თვეში დაიწყო მრავალსართულიანი თანამედროვე არქიტექტურული იერსახის მქონე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რაც უნდა დასრულდეს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 36 თვეში. აღნიშნულთან დაკავშირებით, კომპანიამ 2017 წლის მაისში მიმართა ბათუმის მუნიციპალიტეტს ვადის გაგრძელების თხოვნით, აღნიშნული დაკმაყოფილდა და დაწყების ვადად განისაზღვრა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 თვე პირობის დარღვევისთვის კომპანიამ გადაიხადა 5,000 ლარი (თითო მიწაზე), რის შემდეგაც კომპანიას მიეცა დამატებით 4 თვე პროექტის დასაწყებად და 2018 წლის მაისში ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან მიაღწია ახალ შეთანხმებას რის მიხედვითაც პროექტის დაწყება-დასრულების თარიღებად განისაზღვრა 2018 წლის 15 ნოემბერი და 2021 წლის 15 იანვარი.

შპს ჯგო დეველოპმენტსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, შორის 2016 წლის 12 აგვისტოს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რითიც კომპანიამ შეიძინა შემდეგი ქონება: ქ. ბათუმში, ტბ აბუსერიძის ქ N15/ფიროსმანის ქN5/ტბ აბუსერიძის ქუჩა N17-ში მდებარე 3,769 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, კომპანიას დაეკისრა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომელიც მოიცავს სასტუმროს არანაკლებ 80 ნომრით, მიწისქვეშა ავტოსადგომს არანაკლებ 2,000 კვ.მ ფართობით და სტილობატს. მშენებლობა უნდა დაიწყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 9 თვისა და დასრულდეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 54 თვეში. (მათ შორის პერიოდულად შუალედური ეტაპებით). 2017 წლის 12 ივნისს ზემოთ მოცემულ ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილებები, რომლითაც დაკორექტირდა პროექტის ვადები და განისაზღვრა შემდეგნაირად: დაწყება- ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 13 თვისა, დასრულება ხელშეკრულების გაფორმებიდან 58 თვის ვადაში. ამასთან ახალი ხელშეკრულებით კომპანია გათავისუფლდა 2016 წლის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმებისგან.

შპს ჯგო დეველოპმენტსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, შორის 2017 წლის 13 იანვარს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რითიც კომპანიამ შეიძინა შემდეგი ქონება: ქ. ბათუმში, მწვანე კონცხის დასახლებაში მდებარე 413 კვ.მ შენობა-ნაგებობა მასზე დამაგრებული 32,271 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, კომპანიას დაეკისრა არაუგვიანეს 36 თვისა: მოაწყოს არანაკლებ 40 საწოლზე გათვლილი არანაკლებ 10 კოტეჯი, მოაწყოს კაფე-ბარი შესაბამისი ინფრასტრუქტურით, მოაწყოს კემპინგი, სასეირნო ბილიკები და მიწის 50% გამოიყენოს რეკრეაციული ზონისთვის. განახორციელოს არანაკლებ 2,000,000 ლარის ინვესტიცია (ერთეული ლარი).

პროექტების სტატუსი ანგარიშგების მომზადების თარიღის შემდგომ იხილეთ საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

კომპანიის სტრუქტურა.

კომპანიის გენერალური დირექტორი 2018 წლის 1 იანვრიდან ანგარიშგების მომზადებამდე პერიოდში იყო ირაკლი კვერდელიძე. კომპანიის ოპერირებაზე პასუხისმგებელია საბჭო, რომელშიც შედის: ფინანსური დირექტორი, მშენებლობის სამსახურის დირექტორი, მთავარი ბუღალტერი, სასტუმრო ბიზნესი მმართველი დირექტორი, იურიდიული და ადმინისტრაციული საქმეთა დირექტორი. საბჭოს წევრები თავის მიმართულებით უფლებამოსილი არიან თვითონ მიიღონ გადაწყვეტილება შესაბამის საკითხებზე, ხოლო რაც შეეხება საერთო კომპეტენციებს ან კომპანიის გლობალურ გადაწყვეტილებებს საბჭო იღებს გადაწყვეტილებას ერთობლივად.

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“ თავის მხრივ ფლობს შემდეგ კომპანიებში წილებს:

შვილობილი კომპანია	საქმიანობის სახე	2018
შპს ჯგო დეველოპმენტი	მშენებლობა/დეველოპმენტი	100%

შპს ჯგოდეველოპმენტს ჯერ-ჯერობით არ აქვს აქტიური ოპერაციები და მიმდინარეობს სამშენებლო პროექტის საწყისი ეტაპის სამუშაოები.

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ფინანსური მაჩვენებლები

2018 წლის საოპერაციო შემოსავალმა შეადგინა 129,687 ლარი, რაც 12,9%-ით აჭარბებს 2017 წლის ანალოგიურ მონაცემს. არსებულ ზრდაზე ერთის მხრივ მოქმედებს ფასების ზრდა, თუმცა ასევე მენეჯმენტმა ბოლო რამოდენიმე წლის განმავლობაში აქტიურად დაიწყო მუშაობა როგორც საცალო ვაჭრობაში ასევე სხვა შემოსავლის წყაროებში არსებული ზრდის პოტენციალის გამოყენებაზე, რაც აისახა „კომპანიის“ შედეგებში.

ძირითადი კოეფიციენტები:

	2018	2017
სულ შემოსავალი	751	154
სულ აქტივები	535,649	270,056
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	1,015	303
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	0.95	0.96
გროს მოგების მარჟა	9%	9%

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: ჯგუფში პერსონალის რაოდენობა წლის განმავლობაში მერყეობდა 530 დან 2,046-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 კლიენტებისთვის. ჯგუფი განვითარებაზე ორიენტირებულ თანამშრომლებს აძლევს კარიერული წინსვლის და პროფესიული უნარების დახვეწის შესაძლებლობას, საქმიან სამუშაო გარემოს და კონკურენტუნარიან ხელფასს.

ძირითადი მომწოდებლები და კლიენტები

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

ჯგუფი შესყიდვებს აწარმოებს მრავალი მომწოდებლისაგან. გამომდინარე შესყიდვების მამტაბისა შპს ორბი ჯგუფი ბათუმი 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. „კომპანიის“ საგადასახადო შემოწმება დამთავრდა 2018 წელს რომლის დროსაც შემოწმდა წინა სამი წელი. კომპანია ამ შემოწმების დროს დამატებითი საგადასახადო ვალდებულება არ წარმოექმნა და პირიქით საგადასახადო ორგანომ მოახდინა დამატებითი ზედმეტობის წარმოქმნა.

3. სუბიექტის განვითარების გეგმები

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

შპს ორბი ჯგუფი ბათუმი ახორციელებს მსოფლიოში უდიდეს სასტუმროს მშენებლობას ბათუმში, დაგეგმილია მესაკუთრეებისათვის სამიდან ერთი ბლოკის მიმდინარე 2019 წლისათვის, ხოლო მეორე ბლოკის 2019 წლის ბოლოს ან 2020 წლის დასაწყისში გადაცემა საკუთრებში, ამავე პერიოდში დაიწყება მესამე ბლოკის და კომენრცული ნაწილის მშენებლობა რომელიც გააერთიანებს სამივე ბლოკს.

გაყიდვების ზრდისათვის შპს ორბი ჯგუფი ბათუმი აპირებს ახლი ლოკაციების დამატებას ბელორუსია, აზერბაიჯანი, სომხეთი, უზბეკეთი, რუსეთის რამოდენიმე რეგიონი, უზბეკეთი.

მიმდინარეობს სასტუმროს მართვის სტრატეგიაზე და შენობის კომერციული ნაწილის განვითარების გეგმაზე მუშაობა, რომლისთვისაც დაქირავებულია რამოდენიმე საერთაშორისოდ აღიარებული კომპანია.

კომპანია ახორციელებს ასევე რესურსების მართვის სისტემის დანერგვას 1ს-ის სახით, გარდა ამისა ახორციელებს მესაკუთრეებთან ბილინგის სისტემის და მესაკუთრის პორტალის შემუშავებას რაც უზრუნველყოფს სასტუმრო ნომრების მესაკუთრეებთან სწორ კომუნიკაციას და ფინანსური ნაკადების გამჭვირვალობას.

4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

2018 წელს ჯგუფი არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2018 წელს არ მომხდარა ჯგუფის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა.

6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები.

წლიდან წლამდე დამდგარი მნიშვნელოვანი ცვლილებები:

ფინანსური ანგარიშგების არე	2018	2017	გადახრის ახსნა
მიმდინარე მშენებლობა	182,961	77,050	შენიშვნა 1
შემოსავლები	446	54	შენიშვნა 2
საკონტრაქტო ვალდებულება	182,961	77,050	შენიშვნა 3

შენიშვნა #1:

წლის განმავლობაში აქტიურად მიმდინარეობდა კომპლექსის მშენებლობა, შესაბამისად მიმდინარე მშენებლობის ნაწილის ზრდა უკავშირდება სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობაზე გაწეულ დანახარჯებს.

შენიშვნა #2:

ვინაიდან კომპანია არ აღიარებს შემოსავალს მანამ სანამ არ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას, ავანსად მიღებული თანხები აღიარდება საკონტრაქტო ვალდებულებად. საკონტრაქტო ვალდებულებების ზრდა ლოგიკურია, რადგან მშენებლობის დასრულების მოახლოებასთან ერთად მნიშვნელოვნად გაიზარდა წინასწარი გაყიდვები.

შენიშვნა #3:

კომპანიას ჯერ-ჯერობით არ უღიარებია შემოსავალი კლიენტებისთვის ბინების გადაცემიდან, მიმდინარე პერიოდის განმავლობაში კომპანია ახორციელებდა გარკვეული სამშენებლო მასალის რეალიზაციას ძირითადად ჰოლდინგის შიგნით შემავალ კომპანიებზე, მენეჯმენტი არ განიხილავს სამშენებლო მასალების რეალიზაციას კომპანიის მნიშვნელოვან ბიზნეს პროცესად.

გამომდინარე იქიდან რომ შპს ჯგუფი დეველოპმენტს არ დაუწყია პროექტებზე აქტიური მუშაობა მმართველობის ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი ინფორმაცია სხვა მნიშვნელოვანი ცვლილებების შესახებ.

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

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

	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 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

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

მონიტორინგსაც რეგულარულად ახორციელებს. ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა არსებული უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

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

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო. ჯგუფს წარმოეშვა 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 27 სექტემბერს:



მონიტორინგსაც რეგულარულად ახორციელებს. ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა არსებული უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

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

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო. ჯგუფს წარმოეშება 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 27 სექტემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი