

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგებები
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1. კორპორატიული ინფორმაცია	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	6
4. არსებითი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	14
5. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული	15
6. ძირითადი საშუალებები	16
7. შეზღუდული ფული	16
8. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	16
9. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	17
10. საგადასახადო აქტივი	17
11. გაცემული სესხები	17
12. ფული და ფულის ეკვივალენტები	18
13. კაპიტალი	18
14. მიღებული სესხები	18
15. სხვა ვალდებულებები	20
16. სახელშეკრულებო ვალდებულებები	20
17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20
18. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	20
19. კომერციული ხარჯი	20
20. კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	21
21. პირობითი ვალდებულებები	21
22. ფინანსური რისკების მართვა	21
23. არაფულადი ოპერაციები	24
24. ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან	24
25. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	25

მმართველობის ანგარიშგება

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

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“-ს მენეჯმენტსა და დამფუძნებლებს

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“-ს ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - „*პირობითი მოსაზრების საფუძველი*“ - ნაწილში აღწერილი საკითხების გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგის გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“-ს ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანიას მარაგების სპეციფიკიდან გამომდინარე, არ ჩაუტარებია სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ინვენტარიზაცია 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიის სააღრიცხვო ჩანაწერებისა და აქტივების სპეციფიკიდან გამომდინარე, ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით სასაქონლო-მატერიალური მარაგების სიზუსტეში, არსებობაში და ფიზიკურ კონდიციაში. რაც შესაბამისად შეადგენდა, 83,749 და 33,326 ათას ლარს. ამავე დროს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არ იყო დასრულებული ფორმა 2-ების მიხედვით მშენებლობაზე გახარჯული მარაგების ბუღალტრულად ასახვის პროცესი და შესაბამისად, ვერ დავრწმუნდით დაუმთავრებელი მშენებლობის მუხლში არსებული მარაგები სწორ პერიოდში იყო თუ არა დაკაპიტალიზირებული. ასევე ჩვენ ვერ დავრწმუნდით, რომ სწორად არის გამოყენებული მარაგად კლასიფიკაციისთვის გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა და საწყისი აღიარებისას სწორად ხდება კლასიფიკაცია ძირითად საშუალებებსა და მარაგებს შორის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ შესაბამის თანხებთან მიმართებაში.

კომპანიას 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ ჩაუტარებია ძირითადი საშუალებების ინვენტარიზაცია. სააღრიცხვო ჩანაწერებისა და აქტივების სპეციფიკიდან გამომდინარე, ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით დავრწმუნებულიყავით ძირითადი საშუალებების არსებობაში და ფიზიკურ კონდიციაში, გარდა მსხვილი საშენებლო ტექნიკისა და სატრანსპორტო საშუალებების ჯგუფისა. ასეთი ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად შეადგენდა, 1,625 და 1,164 ათას ლარს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ შესაბამის თანხებთან მიმართებაში.

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

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

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციის მომზადებაზე. სხვა ინფორმაცია (წარმოდგენილი 26-29 გვერდებზე) მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

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

ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას,

რომლებიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების ვერ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას;

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

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

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

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

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

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

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

30 დეკემბერი, 2024

თბილისი, საქართველო.

რომლებიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების ვერ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას;

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

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

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

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

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

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

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

30 დეკემბერი, 2024

თბილისი, საქართველო.

ი. კუტიბაშვილი

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	8,459	7,610
შეზღუდული ფული	7	12,270	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		20,729	7,610
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	8	83,749	33,326
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	5,083	3,815
საგადასახადო აქტივი	10	508	-
გაცემული სესხები	11	217	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	2,033	5,124
სულ მიმდინარე აქტივები		91,590	42,265
სულ აქტივები		112,319	49,875
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	5,937	5,937
სხვა რეზერვი	13	(13,715)	(5,796)
დაუფარავი ზარალი	13	(13,956)	(2,722)
სულ კაპიტალი		(21,734)	(2,581)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	14	64,546	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		64,546	-
მიმდინარე ვალდებულებები			
საგადასახადო ვალდებულებები	10	-	138
მოკლევადიანი სესხები	14	38,806	41,071
სხვა ვალდებულებები	15	-	9,254
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	16	26,624	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	4,077	1,993
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		69,507	52,456
სულ ვალდებულებები		134,053	52,456
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		112,319	49,875

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 30 დეკემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
გენერალური დირექტორინათია გუჯეჯიანი
მთავარი ბუღალტერი

5-25 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	8,459	7,610
შეზღუდული ფული	7	12,270	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები		20,729	7,610
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	8	83,749	33,326
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	5,083	3,815
საგადასახადო აქტივი	10	508	-
გაცემული სესხები	11	217	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	2,033	5,124
სულ მიმდინარე აქტივები		91,590	42,265
სულ აქტივები		112,319	49,875
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	5,937	5,937
სხვა რეზერვი	13	(13,715)	(5,796)
დაუფარავი ზარალი	13	(13,956)	(2,722)
სულ კაპიტალი		(21,734)	(2,581)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები	14	64,546	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		64,546	-
მიმდინარე ვალდებულებები			
საგადასახადო ვალდებულებები	10	-	138
მოკლევადიანი სესხები	14	38,806	41,071
სხვა ვალდებულებები	15	-	9,254
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	16	26,624	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	4,077	1,993
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		69,507	52,456
სულ ვალდებულებები		134,053	52,456
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		112,319	49,875

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 30 დეკემბერს:

ი. კვეხელიძე

ირაკლი კვერდელიძე
გენერალური დირექტორი



[Handwritten signature]
ნათია გუჯეჯიანი
მთავარი ბუღალტერი

5-25 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს ამ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2023	2022
სხვა შემოსავალი		273	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	18	(4,043)	(1,250)
კომერციული ხარჯი	19	(2,357)	(112)
საოპერაციო ზარალი		(6,127)	(1,362)
ფინანსური შემოსავალი	11	23	19
ფინანსური ხარჯი	14	(4,412)	(1,645)
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	20	(718)	4,133
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(11,234)	1,145
მოგების გადასახადი		-	-
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(11,234)	1,145

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	სხვა რეზერვი	დაუფარავი ზარალი	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2021	5,937	-	(3,867)	2,070
წლის სრული შემოსავალი	-	-	1,145	1,145
მფლობელთან განხორციელებული ოპერაციები				
მფლობელთან განხორციელებული ოპერაციების შედეგი (შენიშვნა 13)	-	(5,796)	-	(5,796)
31 დეკემბერი 2022	5,937	(5,796)	(2,722)	(2,581)
წლის სრული ზარალი	-	-	(11,234)	(11,234)
მფლობელთან განხორციელებული ოპერაციები				
მფლობელთან განხორციელებული ოპერაციების შედეგი (შენიშვნა 13)	-	(7,919)	-	(7,919)
31 დეკემბერი 2023	5,937	(13,715)	(13,956)	(21,734)

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	(11,234)	1,145
არაფულადი კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	809	257
ფინანსური ხარჯი	4,412	1,645
ფინანსური შემოსავალი	(23)	(19)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ზრდა	380	392
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული ზარალი/(მოგება)	718	(4,133)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან სამუშაო კაპიტალის კორექტირებებამდე	(4,938)	(713)
სამუშაო კაპიტალის კორექტირება:		
შემცირება/(ზრდა) საოპერაციო აქტივებში:		
ცვლილებები სასაქონლო-მატერიალურ მარაგებში	(46,066)	(10,856)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	(1,268)	(3,659)
ცვლილებები საგადასხადო აქტივებში	(643)	228
ცვლილებები შეზღუდულ ფულად სახსრებში	(12,270)	-
(შემცირება)/ზრდა საოპერაციო ვალდებულებებში:		
ცვლილებები სახელშეკრულებო ვალდებულებებში	26,624	-
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	(6,383)	1,795
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობაზე დაბეგვრამდე და პროცენტებამდე	(44,944)	(13,205)
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	-
გადახდილი პროცენტი	(6,918)	(975)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობაზე	(51,862)	(14,180)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალების შესყიდვა	(1,658)	(7,867)
გაცემული სესხები	(926)	(518)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობაზე	(2,584)	(8,385)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
აღებული სესხი	59,616	34,006
მფლობელთან განხორციელებული ოპერაციების შედეგი	(7,920)	(5,796)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	51,696	28,210
ნეტო ზრდა/(შემცირება) ფულის ან ფულადი ეკვივალენტების	(2,752)	5,646
ფული და ფულადი ნაკადები პერიოდის დასაწყისში	5,124	18
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად სახსრებზე	(339)	(540)
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	2,033	5,124

1. კორპორატიული ინფორმაცია

შპს ორბი ჯგუფი თბილისი (შემდგომში კომპანია) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსებულია საქართველოში 2015 წლის ივლისის თვეში საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 405107682.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს 5 ვარსკვლავიანი მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსის "Central Park Towers"-ის მშენებლობა ქალაქ თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირზე. პროექტის ჯამური საინვესტიციო ღირებულება 129 მილიონ აშშ დოლარს შეადგენს. სასტუმროს მართვას საერთაშორისო ბრენდი განახორციელებს, ხოლო ინფრასტრუქტურის მართვას მსოფლიოში წამყვანი კომპანიები უზრუნველყოფენ. მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსი მოიცავს 40 ჰა-მდე ტერიტორიას, სადაც განთავსდება 26 თემატური სივრცე, კერძოდ, Central Park Towers-ის ითვალისწინებს შემდეგ ინფრასტრუქტურას:

- საერთაშორისო ბრენდის 7 რესტორანს, მათ შორის Chotto Matte-ს და Beefbar-ს;
- პრემიუმ კლასის სავაჭრო ცენტრს, Harvey Nichols-ის მმართველობით;
- მულტიფუნქციურ დარბაზს, ღონისძიებების გასამართად, რომელიც იტევს 2500 ადამიანს;
- კაზინოს, რომელიც იქნება მაკაოს წარმომადგენლობა საქართველოში;
- პრემიუმ კლასის სპა და გამაჯანსაღებელ ცენტრებს Spa Soul-ის მმართველობით;
- ფართო პარკინგსა და თანამედროვე საოფისე სივრცეებს.

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის იურიდიული მისამართია ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ალ. ყაზბეგის გამზირი, #22.

კომპანიის მეწილეები: საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიის 50%-იან წილს ფლობდა შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“, ხოლო დანარჩენ 50%-იან წილს - მამუკა ჯანაშვილი.

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

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

2. მომზადების საფუძველი

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

საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე 12 თვიან პერიოდს.

შესაბამისობის განცხადება. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასს-ების) შესაბამისად. ფინანსური ანგარიშგება ასევე შესაბამისობაშია საქართველოს კანონთან „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ფასს-ის შესაბამისად მოითხოვს არსებითი 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 არსებითია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე, იმის დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ხელმძღვანელობის მსჯელობა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენებასთან დაკავშირებით მოცემულია მე-4 შენიშვნაში.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

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

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	აშშ დოლარი	ევრო
31 დეკემბერი 2023	2.6894	2.9753
31 დეკემბერი 2022	2.7020	2.8844

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

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

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

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

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

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

ჯგუფი	მომსახურების წლები
მსხვილი სამშენებლო ტექნიკა	7 - 15
კომპიუტერული ტექნიკა	5
მანქანა-დანადგარები	7
სატრანსპორტო საშუალებები	10
სხვა	5 - 7

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე აფასებენ მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალური ღირებულებასა და მის გამოყენებით მისაღებ ღირებულებას შორის უდიდესი.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება ცალკეული აქტივისთვის, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აქტივიდან არ ხდება ფულადი სახსრების შემოღინება, რომლებიც მეტწილად დამოუკიდებელია სხვა აქტივებიდან ან აქტივების ჯგუფიდან მიღებული ფულადი სახსრებისგან. როდესაც აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება გადააჭარბებს მის ანაზღაურებად ღირებულებას, აქტივი ითვლება გაუფასურებულად და ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე.

გამოყენების ღირებულების შესაფასებლად სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირება ხდება დაბეგვრამდე დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების არსებულ საბაზრო შეფასებებს და აქტივისთვის დამახასიათებელ რისკებს. გაყიდვების ხარჯით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების გამოთვლა ხდება ბოლოდროინდელი საბაზრო გარიგებების გათვალისწინებით.

მარაგები. მარაგები საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომი შეფასებისას თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება მოიცავს შეძენისა და სხვა ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია მარაგების ტრანსპორტირებასა და დასაწყობებასთან. მაგალითად, ტრანსპორტირებისა და იმპორტის ხარჯები, ასევე სხვა პირდაპირი ხარჯები.

მარაგების თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდით.

მიმდინარე მშენებლობა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების მშენებლობა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- მიწის თვითღირებულება;
- სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა გაწევა ხდება მანამდე, სანამ ქონება გასაყიდად იქნება მზად, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, დადისკონტირებულს ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

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).

ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს კომპანიის 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 კომპანია ფლობს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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. კომპანია სავალო ინვესტიციებს კლასიფიკაციას უცვლის მაშინ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ბიზნეს მოდელი ამ აქტივების სამართავად იცვლება.

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

კომპანია 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 განახლება არსებითად განსხვავებული პირობებით, აღირიცხება როგორც შეწყვეტა ძველი ვალდებულებისა და აღიარება ახალი ვალდებულების. ანალოგიურად, არსებული ფინანსური ვალდებულების ან მისი ნაწილის პირობების არსებითი მოდიფიცირება (თუნდაც მაშინ, როდესაც ეს გამოწვეულია მსესხებლის ფინანსური სირთულეების გამო), აღირიცხება როგორც შეწყვეტა ძველი ფინანსური ვალდებულებისა და აღიარება ახალი ფინანსური ვალდებულების. განსხვავება შეწყვეტილი ან სხვაზე გადაცემული ფინანსური ვალდებულების (ან მისი ნაწილის) საბალანსო ღირებულებასა და გარიგების თანხას შორის, გადაცემული/აღებული არაფულადი აქტივების/ვალდებულებების ჩათვლით, აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში.

- **ღირებულების განსაზღვრა.** საწყისი აღიარებისას კომპანია 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 მიეკუთვნება 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, ფინანსური აქტივის შეძენაზე ემატება ღირებულებას. ფინანსური აქტივებისთვის, რომელიც აღიარებულია რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის უწყისში ასახვით, გარიგების დანახარჯების აღიარება ხდება ხარჯად მოგება-ზარალის უწყისში. 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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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 კომპანიის ბიზნეს მოდელზე, რომელიც გულისხმობს აქტივებისა და აქტივების ფულადნაკადობრივი მახასიათებლების მართვას. არსებობს შეფასების სამი კატეგორია, რომლის მიხედვითაც კომპანია ახდენს სავალო ინსტრუმენტების კლასიფიკაციას:

- **ამორტიზირებული ღირებულება.** აქტივები, რომლებსაც კომპანია ფლობს საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, სადაც აღნიშნული ფულადი ნაკადები წარმოადგენენ მხოლოდ ძირისა და პროცენტის ანაზღაურებას, აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით. ამ ფინანსური აქტივებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალი მიეკუთვნება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით განსაზღვრულ ფინანსურ შემოსავალს. ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი შემოსულობები და დანაკარგების აღიარება ხდება პირდაპირ მოგება-ზარალში. გაუფასურების ხარჯები ცალკე მუხლად არის წარმოდგენილი მოგება-ზარალის უწყისში.

- **FVOCI** აქტივები, რომლის ფლობის მიზანსაც წარმოადგენს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და გაყიდვა და ამავე დროს ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირს და პროცენტს წარმოადგენს ფასდება რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI). ყველა ცვლილება აისახება სხვა სრულ შემოსავალში გარდა გაუფასურებასთან დაკავშირებული შემოსულობის/ზარალისა, საპროცენტო შემოსავლისა და საკურსო სხვაობებისა, რაც აღიარდება მოგება-ზარალის უწყისში. ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტისას ამ პერიოდამდე სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული შემოსულობა/ზარალი გადაკლასიფიცირდება მოგება-ზარალის უწყისში. ასეთ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე საპროცენტო შემოსავლის აღიარება ხდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

- **FVPL.** აქტივები, რომლებიც არ შეესაბამებიან ამორტიზირებული ღირებულებების ან FVOCI-ის კრიტერიუმებს ფასდება რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალში ასახვით (FVPL).

წილობრივი ინსტრუმენტები. წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტიციები ყოველთვის რეალური ღირებულებით ფასდება. თუმცა, მენეჯმენტს შეუძლია გააკეთოს შეუქცევადი არჩევანი, რათა რეალური ღირებულების ცვლილებები წარადგინოს სხვა სრულ შემოსავალში, თუკი მოცემული ინსტრუმენტი გასაყიდად არ არის გამიზნული. როდესაც წილობრივი ინსტრუმენტი ფლობილია გასაყიდად, რეალური ღირებულებების ცვლილებების წარდგენა ხდება მოგება-ზარალში.

- **გაუფასურება.** კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს რათა გაზომოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც თავის მხრივ იყენებს სრული ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალის ანარჩეს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის. კომპანია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად იყენებს მოთხოვნების ინდივიდუალური შეფასების მიდგომას.

- **ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია.** კომპანიის ფინანსური აქტივები ყველა წარდგენილი ანგარიშგების თარიღისთვის ხდება იმ კატეგორიაში რომელიც თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით და შემდგომ ამორტიზირებული ღირებულებით და მოიცავს სავაჭრო მოთხოვნებს, ფულად სახსრებს და მათ ექვივალენტებს.

- **ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია.** ფინანსურ ვალდებულებებს შემდეგი შეფასების კატეგორიები გააჩნიათ: ა) გასაყიდად ფლობილი, რომელიც მოიცავს აგრეთვე ფინანსურ წარმოებულებს და ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები.

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

ფინანსური ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაში ცვლილებები, იმ დროს როდესაც კომპანია 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.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

წინასწარი გადახდები. წინასწარი გადახდები გამოხატულია გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. 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 კომპანიამ მიიღო კონტროლი აქტივებზე და სავარაუდოა, რომ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი გადაეცემა კომპანიას. თუ არსებობს საფუძველი, რომ წინასწარ გადახდილი თანხის სანაცვლოდ არ მოხდება საქონლის ან მომსახურების მიღება, ხდება ავანსის გაუფასურება და სხვაობა აისახება მოგებაში ან ზარალში.

იჯარა. ხელშეკრულების დაწყებისას კომპანია აფასებს მთლიანად ხელშეკრულება არის თუ არა იჯარა, ან შეიცავს თუ არა იჯარას. ხელშეკრულება მთლიანად არის საიჯარო ხელშეკრულება, ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულების მეშვეობით ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად, თუ რამდენად ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა, კომპანია აფასებს:

- გულისხმობს თუ არა ხელშეკრულება იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენებას - რომელიც შეიძლება განისაზღვროს აშკარად ან შინაარსობრივად და ფიზიკურად განცალკევებულია ან წარმოადგენს ფიზიკურად განკალკევებული აქტივის არსებით სიმძლავრეს. თუ მომწოდებელს გააჩნია აქტივის არსებითი შეცვლის უფლება აქტივი არ არის იდენტიფიცირებული;

- კომპანიას გააჩნია ხელშეკრულებაში იდენტიფიცირებული აქტივიდან პრაქტიკულად მთელი სარგებლის მიღების უფლება;

- კომპანიას აქვს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების წესის განსაზღვრის უფლება. კომპანიას უფლება აქვს განსაზღვროს როგორ და რა მიზნით გამოიყენება აქტივი გამოყენების პერიოდის განმავლობაში. იშვიათ შემთხვევებში, როდესაც წინასწარ არის დადგენილი შესაბამისი გადაწყვეტილებები იმის თაობაზე, როგორ და რა მიზნით გამოიყენება აქტივი, კომპანიას აქვს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების წესის განსაზღვრის უფლება თუ:

(i) კომპანიას აქვს აქტივის ექსპლუატაციის უფლება;

(ii) კომპანიამ იმგვარად დააპროექტა აქტივი (ან აქტივის გარკვეული ასპექტები), რაც თავად განსაზღვრავს, როგორ და რა მიზნით იქნება გამოყენებული აქტივი გამოყენების პერიოდის განმავლობაში.

აღნიშნული პოლიტიკა ვრცელდება მხოლოდ იმ კონტრაქტებზე, რომლებიც ძალაში შევიდა ან შეიცვალა 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ პერიოდში.

როდესაც კონტრაქტი შეიცავს იჯარის კომპონენტს, მისი საწყისი აღიარებისას ან შემდგომ შეფასებისას კომპანია ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ანაზღაურებას ანაწილებს თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე საიჯარო კომპონენტების განცალკევებული შედარებითი ფასების საფუძველზე. თუმცა მიწისა და შენობის იჯარის შემთხვევაში, კომპანია არ აცალკევებს ისეთ კომპონენტებს, რომლებიც არ შეიცავს იჯარას და შესაბამისად ორივე ტიპის კომპონენტს აღრიცხავს როგორც ერთ განცალკევებულ კომპონენტს.

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

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მოგების გადასახადი. 2016 წელს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილება მოგების გადასახადით დაბეგვრის შესახებ რომლის მიხედვითაც კომპანიები, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში. მოგების გადასახადი განაწილებულ მოგებაზე ირიცხება დივიდენდების სახით იმ პარტნიორებზე გადანაწილებულ მოგებაზე, რომლებიც ფიზიკური ან არარეზიდენტი პირები არიან საქართველოში, წმინდა განაწილების 15/85-ზე განაკვეთით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები.

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

განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები. კომპანიის განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელახლა შეფასდება ხელმძღვანელობის მიერ. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციას, რომლებიც ამოქმედდა საანგარიშგებო 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.

საპენსიო შენატანები. 2018 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო კანონი დაგროვებითი პენსიის შესახებ, რომელიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან. საპენსიო რეფორმის მიხედვით, სისტემაში ჩართული დასაქმებული პირის მხრიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში განხორციელდებოდა 2%-ის გადახდა, აღნიშნული ნაწილი იფარება თანამშრომლის ხელფასიდან და კომპანიას ეს ნაწილი დამატებით ხარჯად არ ეკისრება. აღნიშნულის პარალელურად დამსაქმებელი თავის მხრივ, დამატებით 2%-ს რიცხავს, რომელიც ხარჯად აღიარდება ხელფასის ხარჯის დარიცხვასთან ერთად და წარმოდგენილია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

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

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები. კომპანია განსაკუთრებული აქტივის შეძენასთან, წარმოებასთან ან მშენებლობასთან უშუალოდ დაკავშირებული ნასესხები სახსრების დანახარჯებს აღრიცხავს აღნიშნული აქტივის თვითღირებულებაში. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული სხვა დანახარჯები აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც იქნა გაწეული. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული ნასესხები სახსრებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საერთო დანიშნულების სესხის შემთხვევაში, რომელიც გამოიყენება კონკრეტული განსაკუთრებული აქტივის შესაძენად, საწარმოებლად ან ასაშენებლად, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზებადი თანხის დასადგენად კომპანია იყენებს კაპიტალიზაციის ნორმას. კაპიტალიზაციის ნორმა განისაზღვრება ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების საშუალო შეწონილი სიდიდის შეფარდებით კომპანიის მთელ ნასესხებ სახსრებთან, რომლებიც დაფარული არ არის მოცემულ საანგარიშგებო პერიოდში. ამასთან, კომპანია ამ გამოთვლებში არ ითვალისწინებს

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის შესაძენად, საწარმოებლად ან ასაშენებლად აღებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯებს იმ მომენტამდე, სანამ ძირითადად არ დასრულდება ყველანაირი სამუშაო, რომელიც აუცილებელია ამ აქტივის მოსამზადებლად დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდად. მოცემულ პერიოდში კომპანიის მიერ კაპიტალიზებული დანახარჯების თანხა არ უნდა აღემატებოდეს ამავე პერიოდში გაწეულ, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების თანხას.

კომპანია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას იწყებს იმ პერიოდში, როდესაც პირველად დააკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ ყველა პირობას:

- განსაკუთრებულ აქტივზე გაწეულია პირველი დანახარჯები;
- გაწეულია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული პირველი დანახარჯები;
- დაწყებულია აუცილებელი სამუშაოები მოცემული აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდ მდგომარეობაში მოსაყვანად.

შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან. ფასს 15-ის მოთხოვნების მიხედვით კომპანია შემოსავალს ბინების რეალიზაციიდან აღიარებს მას შემდეგ, როდესაც სრულად შეასრულებს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

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

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

საკონტრაქტო ვალდებულებები. მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები ან კომპანიის 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 კომპანიის ვალდებულებას, მომხმარებლებს გადასცენ საქონელი, რომლის სანაცვლოდაც კომპანიას მიღებული აქვს კომპენსაცია (ან კომპენსაციის გადახდის ვადა დამდგარია).

კონტრაქტის გაფორმების დამატებით ხარჯებს წარმოადგენს ის ხარჯები, რომლებსაც კომპანია 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. კომპანიას საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში არ ქონია კონტრაქტის გაფორმებასთან დაკავშირებული ხარჯები.

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

დივიდენდები. დივიდენდები ვალდებულებად აღირიცხება და კაპიტალიდან გამოიქვითება იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გამოცხადდა და დამტკიცდა. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ გამოცხადებული დივიდენდი შესაბამისად აისახება შემდგომი მოვლენების განმარტებით შენიშვნაში.

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.

3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

კლასიფიკაცია მიმდინარე/გრძელვადიანის მიხედვით. კომპანია ფინანსური მდგომარეობის უწყისში 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, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გაყინულია რაიმე ვალდებულების დაზღვევისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად.

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

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

სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

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

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

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

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

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

4. არსებითი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

- **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. თუ აქტივის გამოყენების ვადა შეზღუდულია რაიმე სახის საკონტრაქტო ვალდებულებით, მისი გაცვეთა ხდება საკონტრაქტო პერიოდზე.

- **საგადასახადო კანონმდებლობა.**

მენეჯმენტი გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომებს ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღიარდება იმ საგადასახადო მიდგომებისთვის, რაზეც ხელმძღვანელობის ვარაუდით საგადასახადო ორგანოები მაღალი ალბათობით დააკისრებენ კომპანიას დამატებით გადასახადებს, იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნულ პოზიციებს სადავოდ გახდინან. შეფასება ეყრდნობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ძალაში შესულ ან არსებითად ძალაში შესულ საგადასახადო კანონების ინტერპრეტაციას, აგრეთვე სასამართლოს ან სხვა რომელიმე ცნობილ გადაწყვეტილებას აღნიშნულ საკითხებზე.

- **ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები**

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების შეფასებისას მენეჯმენტი იყენებს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული ნასესხები სახსრებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად. კომპანია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზებადი თანხის დასადგენად იყენებს კაპიტალიზაციის ნორმას, რომელიც მრავლდება განსაკუთრებულ აქტივზე გაწეულ დანახარჯებზე. კაპიტალიზაციის ნორმა განისაზღვრება ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების საშუალო შეწონილი სიდიდის შეფარდებით საწარმოს მთელ ნასესხებ სახსრებთან, რომლებიც დაფარული არ არის მოცემულ საანგარიშგებო პერიოდში. საანგარიშგებო პერიოდში საწარმოს მიერ კაპიტალიზებული დანახარჯების თანხა არ აღემატება ამავე პერიოდში გაწეულ, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების თანხას. საანგარიშგებო პერიოდში კაპიტალიზაციის ნორმა შეადგენს 11.99%-ს.

- **ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვების მართებულობა.**

კომპანიის უნარზე, განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდმა საწარმომ გავლენას ახდენს შემდეგი ფაქტორები:

- საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს დაუფარავი ზარალი შეადგენს 13,956 ლარს;
- საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანია იმყოფებოდა განვითარების ეტაპზე, მიმდინარეობდა აქტიური სამშენებლო სამუშაოები და შესაბამისად არ გენერირდებოდა შემოსავალი;
- კომპანიის მთლიანი ვალდებულებები აჭარბებს მთლიან აქტივებს 21,734 ლარით;
- პროექტის დაფინანსების წყაროს წარმოადგენს ფინანსური ინსტიტუტებისგან და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები და ასევე, წინასწარი გაყიდვებიდან მიღებული ფულადი სახსრები. კომპანიას შემუშავებული ჰქონდა წინასწარი გაყიდვების გეგმა-გრაფიკი, რომელიც წარმოადგენდა პროექტის დაფინანსების მნიშვნელოვან ნაწილს და საჭიროების შემთხვევაში ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხის დაფარვის წყაროს. 2023-2024 წლებში წინასწარი გაყიდვებიდან ფაქტობრივად მიღებული ფულადი სახსრები ჩამორჩებოდა შემუშავებულ გეგმა-გრაფიკს, რის გამოც კომპანიას დასჭირდა დამატებითი ფულადი სახსრების მოზილიზება ფინანსური ინსტიტუტებისგან.

ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენების მართებულობაზე მსჯელობისას მენეჯმენტმა გაითვალისწინა შემდეგი ფაქტორები:

4. არსებითი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

- საანგარიშგებო პერიოდში არსებული დაუფარავი ზარალი ძირითადად უკავშირდება ისეთი ტიპის დანახარჯებს რაც გაიწევა ადმინისტრაციული ან კომერციული მიზნებისთვის და არ კაპიტალიზირდება მშენებლობაზე;

- პროექტის დაფინანსების მიზნებისთვის მიღებულია გრძელვადიანი სესხი, რომელსაც აქვს გადახდის საშუალო პერიოდი და ძირის დაფარვა დაიწყება 2025 წლიდან. მიმდინარე აქტივები აჭარბებს მიმდინარე ვალდებულებებს და ამავე დროს ანგარიშგების გამოცემის თარიღისთვის მოკლევადიანი სესხები სრულად არის რესტრუქტურიზებული. რესტრუქტურიზებული სესხების დაფარვა იგეგმება 2025 წელს, ნაცვლად 2024 წლისა. შესაბამისად, მოკლევადიან პერიოდში კომპანია არ დგას ლიკვიდურობის რისკის წინაშე;

- კომპანიამ 2024 წელს მოამზადა პროექტის განახლებული ბიუჯეტი, სადაც გათვალისწინებულია გაყიდვების მიმდინარე დინამიკა და მშენებლობის დასრულებისთვის საჭირო რესურსები. მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ ქვეყანაში მიმდინარე მოვლენების დასტაბილურება 2025 წელს ხელს შეუწყობს ეკონომიკის გაჯანსაღებას, რაც პოზიტიურ გავლენას იქონიებს გაყიდვების დინამიკაზე. ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღისთვის გაფორმებულია 131,000 ლარის ოდენობის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები, საიდანაც წინასწარი გადახდებით მობილიზებულია 81,000 ლარი, ხოლო დარჩენილი მისაღები თანხა შეადგენს 50,000 ლარს, რომელთა გადახდის გრაფიკი თითოეულ მომხმარებელთან შეთანხმებულია ხელშეკრულების საფუძველზე. გარდა ამისა მენეჯმენტი აქტიურად თანამშრომლობს ფინანსურ ინსტიტუტებთან და განიხილავს სესხის რესტრუქტურიზაციის საკითხებს, რათა არ შეექმნას საფრთხე პროექტის დაფინანსებას საშუალოვადიან პერიოდში. ასევე, პერიოდულად ხორციელდება ორბი ჰოლდინგის მიერ სესხით დაფინანსება, რაც დამატებით უზრუნველყოფს ფულადი სახსრების მობილიზებას.

მენეჯმენტს სჯერა, რომ ზემოთ აღნიშნული სამოქმედო გეგმა ხელს შეუწყობს კომპანიის ფინანსურ და საოპერაციო მდგრადობას და პროექტის შეუფერხებელ დაფინანსებას. ამ გარემოებების გათვალისწინებით, მენეჯმენტი დარწმუნებულია კომპანიის უნართან განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.

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

კომპანიას ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში არ მოუხდენია ნაადრევი გამოყენება იმ ახალი სტანდარტების, ინტერპრეტაციების და ცვლილებების, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის შესული ძალაში. მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ მოცემული ახალი და კორექტირებული სტანდარტები, არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას მომავალში კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- საიჯარო ვალდებულება უკუიჯარის პირობით გაყიდვისას (ფასს 16-ის შესწორება);
- ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად, კოვენანტებიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები (ბასს 1-ის შესწორება);
- მიმწოდებლის ფინანსები (ცვლილება ბასს 7-სა და ფასს 7-ში);
- უცხოური ვალუტის გასაცვლელი კურსის დროებითი არარსებობა (ცვლილებები ბასს 21-ში);

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

6. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

ისტორიული ღირებულება	მსხვილი სამშენებლო ტექნიკა	კომპიუტერული ტექნიკა	სატრანსპორტო საშუალებები	მანქანა- დანადგარები	სხვა	სულ
31 დეკემბერი 2021	-	-	-	-	-	-
შემოსვლა	6,557	728	109	347	126	7,867
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	6,557	728	109	347	126	7,867
შემოსვლა	365	163	684	132	314	1,658
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2023	6,922	891	793	479	440	9,525
დაგროვილი ცვეთა						
31 დეკემბერი 2021	-	-	-	-	-	-
ცვეთის ხარჯი	(212)	(9)	(8)	(17)	(11)	(257)
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	(212)	(9)	(8)	(17)	(11)	(257)
ცვეთის ხარჯი	(650)	(29)	(11)	(65)	(54)	(809)
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2023	(862)	(38)	(19)	(82)	(65)	(1,066)
საბალანსო ღირებულება						
31 დეკემბერი 2022	6,345	719	101	330	115	7,610
31 დეკემბერი 2023	6,060	853	774	397	375	8,459

7. შეზღუდული ფული

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეზღუდული ფული წარმოადგენს კომერციულ ბანკში განთავსებულ თანხებს 1,260 აშშ დოლარის და 2,985 ევროს ოდენობით. აღნიშნული თანხა გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი იქნება მშენებლობის დასრულებისა და ვალდებულებების შესრულების შემდეგ.

8. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგები მოიცავს დაუმთავრებელ მშენებლობას, კერძოდ მიწას, მიმდინარე მშენებლობისთვის შეძენილ პირდაპირ მასალებს და შრომას, მშენებლობასთან დაკავშირებულ მომსახურებებს, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს და ცვეთის ხარჯს.

კომპანია ფლობს მიწის ნაკვეთს თბილისში ალექსანდრე ყაზბეგის #22-ში საერთო ფართობით 9,214 კვ.მ. პროექტი ითვალისწინებს ორი 46 სართულიანი ბლოკის მშენებლობას ჯამური სასარგებლო ფართობით 121,192 კვ.მ, საიდან 53,987 კვ.მ. იქნება საცხოვრებელი სივრცე, ხოლო დანარჩენი დაეთმობა სხვადასხვა ინფრასტრუქტურას, რომლის შესახებ დეტალები მოცემულია 1-ელ შენიშვნაში. პროექტის საინვესტიციო ღირებულება 129,000 დოლარს შეადგენს.

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

8. სასაქონლო მატერიალური მარაგები (გაგრძელება)

კომპანია ბინების რეალიზაციიდან მიღებულ შემოსავალს აღიარებს მშენებლობის დასრულებისა და სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების შემდეგ. საანგარიშგებო პერიოდში, აქტიური სამშენებლო პროცესის პარალელურად, კომპანია ახორციელებდა ბინების წინასწარ რეალიზაციებს, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

კომპანიის მფლობელობაში არსებული მიწა გამოყენებულია საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხების უზრუნველსაყოფად.

9. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო მოთხოვნები	257	62
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(57)	(57)
ფინანსური მოთხოვნები, ნეტო	200	5
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	5,284	4,233
გაუფასურების ანარიცხი	(401)	(423)
არაფინანსური მოთხოვნები, ნეტო	4,883	3,810
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	5,083	3,815

მოდრაობა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისა და გაუფასურების რეზერვში:

	ფინანსური მოთხოვნები	არაფინანსური მოთხოვნები	სულ
31 დეკემბერი 2021	(57)	(432)	(489)
რეზერვის გამოყენება	-	9	9
წლის დარიცხვა	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	(57)	(423)	(480)
რეზერვის გამოყენება	-	22	22
წლის დარიცხვა	-	-	-
31 დეკემბერი 2023	(57)	(401)	(458)

10. საგადასახადო აქტივი

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

11. გაცემული სესხები

გაცემული სესხი წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხს ლარში 12.5% საპროცენტო განაკვეთით, რომელიც სრულად არის დაფარული 2024 წლის იანვარში.

გაცემულ სესხებზე მოძრაობა წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

11. გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	2023	2022
საწყისი ნაშთი	-	-
სესხის გაცემა	1,904	518
სესხის დაფარვა	(978)	-
დარიცხული პროცენტი	23	19
საკუროს სხვაობის ეფექტი	60	(35)
სესხის და ვალდებულების ურთიერთჩათვლა (შენიშვნა 23)	(412)	(79)
გაუფასურების ანარიცხი	(380)	(423)
საბოლოო ნაშთი	217	-

12. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ბანკში მიმდინარე ანგარიშებზე არსებულ ფულად სახსრებს. ვალუტების მიხედვით ინფორმაცია მოცემულია 22-ე შენიშვნაში.

13. კაპიტალი

კომპანიის საკუთარი კაპიტალი მოიცავს საწესდებო კაპიტალს, სხვა რეზერვს და დაუფარავ ზარალს.

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი მოიცავს დამფუძნებლების მიერ განხორციელებულ არაფულად შენატანებს.

სხვა რეზერვი

მენეჯმენტის შეფასებით კომპანიამ გარკვეული ხარჯები გაწია მფლობელების ინტერესებიდან გამომდინარე, მათი სახელით. ასეთი სარგებელი და ხარჯები წარდგენილია პირდაპირ კაპიტალის მუხლში, როგორც მფლობელის სახელით განხორციელებული ოპერაციების შედეგი.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის მფლობელების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია 1-ელ შენიშვნაში.

2023 წელს კომპანიას არ გამოცხადებია და გაუცია დივიდენდი. (2022: 0 ლარი).

14. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

მიღებული სესხი	ვალუტა	პროცენტი	დაფარვის ვადა	მოკლევადიანი	გრძელვადიანი	სულ
ფინანსური	აშშ დოლარი	10.25%	2028	13,850	64,546	78,396
ინსტიტუტისგან	ლარი	13.5%	2024	13,905	-	13,905
დაკავშირებული	აშშ დოლარი	12.5%	მოთხოვნამდე	459	-	459
იურიდიული	აშშ დოლარი	9%	მოთხოვნამდე	8,839	-	8,839
მხარისგან	ლარი	9%	მოთხოვნამდე	829	-	829
დაკავშირებული	აშშ დოლარი	9%	მოთხოვნამდე	924	-	924
ფიზიკური პირისგან						
სულ				38,806	64,546	103,352

მიღებული სესხები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

14. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

მიღებული სესხი	ვალუტა	პროცენტი	დაფარვის ვადა	მოკლევადიანი	გრძელვადიანი	სულ
ფინანსური	აშშ დოლარი	10.71%	2023	13,569	-	13,569
ინსტიტუტისგან	ლარი	15.0%	2023	13,656	-	13,656
დაკავშირებული	აშშ დოლარი	9-9.6%	მოთხოვნამდე	8,182	-	8,182
იურიდიული	ლარი	9-9.6%	მოთხოვნამდე	767	-	767
მხარისგან						
დაკავშირებული	აშშ დოლარი	9-9.6%	მოთხოვნამდე	4,897	-	4,897
ფიზიკური პირისგან						
სულ				41,071	-	41,071

მიღებული სესხის მიზნობრიობას წარმოადგენდა სამშენებლო საქმიანობის დაფინანსება.

მოდრობა წლის განმავლობაში შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2023	2022
საწყისი ნაშთი	41,071	9,230
სესხის აღება	93,568	58,931
სესხის დაფარვა	(30,087)	(24,925)
საპროცენტო ხარჯი	8,048	1,987
პროცენტის დაფარვა	(6,918)	(975)
სესხის და ვალდებულების ურთიერთჩათვლა (შენიშვნა 23)	(3,865)	-
საკურსო სხვაობის ეფექტი	1,535	(3,177)
საბოლოო ნაშთი	103,352	41,071

კაპიტალიზაციის ნორმის განსაზღვრისთვის გამოყენებულია საშუალო შეწონილი სასესო განაკვეთი, რომელიც საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში შეადგენდა 11.99%.

2023 წლის ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები და მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში აღიარებული თანხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	კაპიტალიზებადი	არაკაპიტალიზებადი	სულ
საპროცენტო ხარჯი	3,636	4,412	8,048
საკურსო სხვაობის ეფექტი	720	815	1,535
სულ	4,356	5,227	9,583

2022 წლის ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები და მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში აღიარებული თანხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	კაპიტალიზებადი	არაკაპიტალიზებადი	სულ
საპროცენტო ხარჯი	342	1,645	1,987
საკურსო სხვაობის ეფექტი	(164)	3,341	3,177
სულ	178	4,986	5,164

ფინანსური ინსტიტუტისგან მიღებული სესხები უზრუნველყოფილია შპს ორბი ჯგუფი თბილისის, შპს ორბი ჯგუფი ბათუმის, შპს Orbi Residence, შპს ორბი ჯგუფის და შპს ინვესტმენტ მენეჯმენტ კომპანი ბათუმის უძრავი ქონებით.

ფინანსური ხარჯი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2023	2022
ფინანსური ინსტიტუტისგან	(3,848)	(672)
დაკავშირებული იურიდიული მხარისგან	(484)	(580)
დაკავშირებული ფიზიკური პირისგან	(80)	(393)
სულ	(4,412)	(1,645)

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

15. სხვა ვალდებულებები

სხვა ვალდებულებები უკავშირდება გასულ პერიოდებში კომპანიის დამფუძნებელთან არსებულ ვალდებულებებს, რომელიც სრულად არის დაფარული 2023 წელს.

16. სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულებები მოიცავს მომხმარებელთან გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში წინასწარ მიღებულ თანხებს.

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო ვალდებულებები	3,809	1,857
სახელფასო ვალდებულებები	268	136
სულ	4,077	1,993

18. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2023	2022
პროფესიული მომსახურების ხარჯი*	(1,553)	(38)
ხელფასის ხარჯი	(793)	(457)
ფინანსური და არაფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯი	(380)	(414)
სატრანსპორტო საშუალებების დაზღვევის ხარჯი	(340)	-
წარმომადგენლობითი ხარჯი **	(315)	(55)
მივლინების ხარჯი	(173)	(17)
სხვა	(489)	(269)
სულ	(4,043)	(1,250)

*პროფესიული მომსახურების ხარჯი მოიცავს როგორც საკონსულტაციო ხარჯს, რომლის ფარგლებშიც ხორციელდება საერთაშორისო სარესტორნო და სასტუმრო ბრენდებთან კომუნიკაცია და თანამშრომლობის პირობების შეთანხმება, ამავე დროს უშუალოდ ბრენდებთან განხორციელებულ კონსულტაციებთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

**წარმომადგენლობითი ხარჯი ასევე დაკავშირებულია საერთაშორისო სარესტორნო და სასტუმრო ბრენდებთან შეხვედრების ფარგლებში გაწეულ ხარჯებთან.

19. კომერციული ხარჯი

კომერციული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2023	2022
გარე ვიზუალური რეკლამა	(1,256)	-
ინტერნეტ რეკლამა	(423)	-
სატელევიზიო რეკლამა	(351)	-
რადიო რეკლამა	(145)	-
პროფესიული მომსახურების ხარჯი	-	(112)
სხვა მარკეტინგული ხარჯები	(182)	-
სულ	(2,357)	(112)

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

20. კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)

კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი) შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2023	2022
ფული და ფულის ეკვივალენტები	(339)	(540)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	376	1,367
მიღებული სესხები	(815)	3,341
გაცემული სესხები	60	(35)
სულ	(718)	4,133

21. 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, კომპანიას შეიძლება დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მათ გადაიხადეს საგადასახადო კანონით მოთხოვნილი გადასახადები და დამატებითი რეზერვების შექმნა მდგომარეობით არ არის საჭირო.

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 მიმდინარე სასამართლო დავების შედეგად.

22. ფინანსური რისკების მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო, საპროცენტო და სხვა ფასის რისკი), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს შესაბამისი რისკები.

კომპანიის ძირითად ფინანსურ ვალდებულებებს წარმოადგენს მიღებული სესხები, სავაჭრო ვალდებულებები და სხვა ვალდებულება. კომპანიას ასევე აქვს საქონლის მიწოდებიდან და მომსახურების გაწვიდან წარმოშობილი სავაჭრო მოთხოვნა, გაცემული სესხები და ფულადი სახსრები.

კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო მოთხოვნები	200	5
გაცემული სესხები	217	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,033	5,124
სულ ფინანსური აქტივები	2,450	5,129

22. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მიღებული სესხი	103,352	41,071
სხვა ვალდებულებები	-	9,254
სავაჭრო ვალდებულებები	4,077	1,993
სულ ფინანსური ვალდებულებები	107,429	52,318

საკრედიტო რისკი

კომპანიას გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება ფინანსური აქტივებიდან, რომელიც მოიცავს ფულს საბანკო ანგარიშებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა, 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფინანსური აქტივები	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო მოთხოვნები	200	5
გაცემული სესხები	217	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,033	5,124
სულ ფინანსური აქტივები	2,450	5,129

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია. საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიას არქონია მნიშვნელოვანი ნაშთები. გაცემულ სესხებზე, რომელთა ვადაგადაცილება 30 დღეზე მეტია, კომპანია მიიჩნევს, რომ მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ და ყველა სასესხო ანგარიშზე აღრიცხავს მოსალოდნელ ზარალს მათი მთლიანი ვადის განმავლობაში. გაცემულ სესხებზე, რომლებიც გაცემულია დაკავშირებულ მხარეებზე დაფარულია შემდგომ პერიოდში და არ დგას საკრედიტო რისკი წინაშე.

საბაზრო რისკი. საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ პროცენტიანი ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. არსებობს რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფინანსური ნაკადები იმერყევებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო (საპროცენტო რისკი) და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო (სავალუტო რისკი). ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც რეგულარულად ახორციელებს.

საბაზრო რისკებისადმი სენსიტიურობა ემყარება ერთი რომელიმე ფაქტორის ცვლილებას, ყველა დანარჩენი ფაქტორის უცვლელად დატოვებით.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას წარმოეშვა რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

სავალუტო რისკის ზეგავლენა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

ფინანსური აქტივები	ლარი	დოლარი	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები	200	-	200
გაცემული სესხები	-	217	217
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,355	678	2,033

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

22. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)			
სულ ფინანსური აქტივები	1,555	895	2,450
ფინანსური ვალდებულებები	ლარი	დოლარი	სულ
მიღებული სესხი	14,734	88,618	103,352
სავაჭრო ვალდებულებები	4,077	-	4,077
სულ ფინანსური ვალდებულებები	18,811	88,618	107,429

სავალუტო რისკის ზეგავლენა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

ფინანსური აქტივები	ლარი	დოლარი	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები	5	-	5
ფული და ფულის ეკვივალენტები	5,108	16	5,124
სულ ფინანსური აქტივები	5,113	16	5,129

ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხი	19,320	21,751	41,071
სხვა ვალდებულებები	-	9,254	9,254
სავაჭრო ვალდებულებები	637	1,356	1,993
სულ ფინანსური ვალდებულებები	19,957	32,361	52,318

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

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(17,544)	(6,469)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	17,544	6,469

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე. კომპანია ძირითადად კონცენტრირებულია მოკლევადიან სესხებზე, შესაბამისად მენეჯმენტო არ განიხილავს საპროცენტო განაკვეთის რისკს მნიშვნელოვნად.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალის ეფექტურ მართვასთან დაკავშირებით. რისკი მდგომარეობს იმაში, რომ კომპანია შეიძლება წააწყდეს სირთულეებს ვალდებულებების დაფარვისას მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიური მონიტორინგით.

ფულადი ნაკადების მართვის მიზანია, რომ მუდმივად იქონიონ საოპერაციო ხარჯებისა და ფინანსური ვალდებულებების მომსახურებისთვის საჭირო ფულადი სახსრები, საკმარისი ორი თვის განმავლობაში. ეს გამოიწვევს ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომლის წინასწარ განსაზღვრაც შეუძლებელია; ამგვარი ვითარებები მოიცავს ბუნებრივ კატასტროფებს.

ქვემოთ, ცხრილში მოყვანილია ვალდებულებები, რომლებიც დაჯგუფებულია მათი დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადების მიხედვით. გადახდა უცხოურ ვალუტაში გამოითვლება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსათვის არსებული სავალუტო სპოტ-კურსის მიხედვით.

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

22. ფინანსური რისკების მართვა (გაგრძელება)

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ფინანსური ვალდებულებები	1 წლამდე	1 წლიდან 3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხი	38,806	55,770	8,776	103,352
სავაჭრო ვალდებულებები	4,077	-	-	4,077
სულ ფინანსური ვალდებულებები	42,883	55,770	8,776	107,429

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ფინანსური ვალდებულებები	1 წლამდე	1 წლიდან 3 წლამდე	3 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხი	41,071	-	-	41,071
სხვა ვალდებულებები	9,254	-	-	9,254
სავაჭრო ვალდებულებები	1,993	-	-	1,993
სულ ფინანსური ვალდებულებები	52,318	-	-	52,318

რეალური ღირებულება

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება, რომლებიც წარდგენილია რეალური ღირებულებით შეფასებულია რეალური ღირებულების იერარქიის მესამე დონეზე.

კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზნები კაპიტალის მართვისას შემდეგში მდგომარეობს:

- უზრუნველყოს ფუნქციონირებადი საწარმოს შენარჩუნების უნარი, ისე რომ არ შეწყვიტოს მფლობელებისთვის სარგებლის მოტანა; და
 - გამოიმუშაოს აქციონერებისათვის სარგებელი მისაღები რისკის დონის შეფასებით და შენარჩუნებით.
- კომპანია განსაზღვრავს კაპიტალის სიდიდეს რისკის პროპორციულად. კომპანია მართავს კაპიტალის სტრუქტურას ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებებისა და ძირითადი აქტივებისათვის მახასიათებელი რისკების გათვალისწინებით.

23. არაფულადი ოპერაციები

2023 წელს შეთანხმების საფუძველზე განხორციელდა დაკავშირებულ იურიდიულ პირთან არსებული სასესხო მოთხოვნის და სავაჭრო ვალდებულების ურთიერთგაქვითვა, რომელიც შეადგენდა 412 ლარს. (2022: 79) ასევე, დაკავშირებულ ფიზიკურ პირთან არსებული სასესხო ვალდებულების და სავაჭრო მოთხოვნის ურთიერთგაქვითვა, რომელიც შეადგენდა 3,865 ლარს.

24. ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები, როგორც წესი, განიხილება, რომ ურთერთდაკავშირებულნი არიან, თუ იმყოფებიან საერთო კონტროლის ქვეშ ან თუ ერთ მხარეს აქვს სხვა მხარის კონტროლის უნარი ან შეუძლია არსებითი გავლენა იქონიოს მეორე მხარეზე ან განახორციელოს ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური და ოპერატიული გადაწყვეტილებების მიღებაში.

კომპანიასა და დაკავშირებულ მხარეებს შორის არსებული ოპერაციები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

24. ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

კავშირის სახე		31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო ვალდებულებები	მეწილე კომპანია	135	125
სავაჭრო ვალდებულებები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	507	72
სხვა ვალდებულებები	დაკავშირებული ფიზიკური პირი	-	9,254
მიღებული სესხები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	10,127	8,944
მიღებული სესხები	დაკავშირებული ფიზიკური პირი	923	4,897
გაცემული სესხები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	217	-

მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

კავშირის სახე		2023	2022
საპროცენტო ხარჯი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	786	580
საპროცენტო ხარჯი	დაკავშირებული ფიზიკური პირი	80	393
საპროცენტო შემოსავალი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	23	19

ტრანზაქციები მენეჯმენტთან

	2023	2022
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასი	213	101

25. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიას საფინანსო ინსტიტუტისგან და დაკავშირებული იურიდიული მხარეებისგან მიღებული აქვს სესხი 30,484 ლარის ოდენობით, რომლის მიზნობრიობას წარმოადგენდა არსებული საფინანსო ინსტიტუტისგან მიღებული მოკლედევადიანი სესხის სრული რეფინანსირება და სამშენებლო ხარჯების დაფინანსება.

ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის თარიღისთვის წინასწარი გადახდებით მობილიზებულია 54,376 ლარი მშენებლობის დასაფინანსებლად.

**შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“
მმართველობის ანგარიშგება**

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს ორბი ჯგუფი თბილისი (შემდგომში კომპანია) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსებულია საქართველოში 2015 წლის ივლისის თვეში საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 405107682. კომპანიის გენერალური დირექტორია ირაკლი კვერდელიძე.

კომპანიამ სამშენებლო ეტაპი დაიწყო 2022 წლის ივნისის თვიდან და აქტიურად განაგრძობს საანგარიშგებო პერიოდში. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს აპარტმენტის ტიპის სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა, ბინების რეალიზაციის და მართვის უფლებით წამოღების მიზნით, რის შემდეგაც კომპანია განაგრძობს კომპლექსის სასტუმროდ ფუნქციონირებას. კომპანია გეგმავს ქ.თბილისში ყაზბეგის ქუჩაზე საცხოვრებელი კომპლექსის, ყაზბეგი თაუერის მშენებლობას. პროექტი ითვალისწინებს 38 სართულიან თაურების მშენებლობას. პროექტის საინვესტიციო ღირებულება 129 მილიონ დოლარს შეადგენს და მისი განთავსება იგეგმება 120 ათას კვადრატული მეტრზე. პროექტის დასრულების ვადა 2026 წელი.

კომპანია ამ ეტაპზე არ აგერერირებს შემოსავალს.

კომპანიაში მმართველობითი სტრუქტურა არის ვერტიკალური. კომპანიის გენერალური დირექტორი მართავს ძირითადი მიმართულებების დირექტორებს. მიმართულების დირექტორების ქვეშ რამოდენიმე საფეხურიანი იერარქიაა.

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ფინანსური მაჩვენებლები

2023 წლიდან კომპანია იმყოფება აქტიურ სამშენებლო ეტაპზე და არ აგენერირებს საოპერაციო შემოსავალს.

ძირითადი კოეფიციენტები:	2023	2022
სულ აქტივები	112,319	49,875
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	130	61
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	1.3	0.81

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: შპს ორბი ჯგუფი თბილისის პერსონალის რაოდენობა წლის განმავლობაში მერყეობდა 97-დან 173-მდე. კომპანიას აქვს თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები, რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება.

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

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

3. სუბიექტის განვითარების გეგმები

კომპანიის მთავარ მიზანს წარმოადგენს ოპერაციების პროექტის დროულად დასრულება, რეალიზაციის დაწყება და დასრულებული კომპლექსის მართვა.

4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

2023 წელს კომპანია არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

შპს „ორბი ჯგუფი თბილისი“

მმართველობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ათას ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2023 წელს არ მომხდარა კომპანიის მიერ საკუთარი აქციების შეძენა.

6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები

წლიდან წლამდე დამდგარი არსებითი ცვლილებები:

ფინანსური ანგარიშგების არე	2023	2023	გადახრის ახსნა
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	83,749	33,326	შენიშვნა #1
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5,083	3,815	შენიშვნა #1
შეზღუდული სახსრები	12,270	-	შენიშვნა #2
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	26,624	-	შენიშვნა #2
მიღებული სესხები	103,352	41,071	შენიშვნა #3

შენიშვნა #1

სასაქონლო მატერიალური მარაგების და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა დაკავშირებულია საანგარიშგებო პერიოდში მიმდინარე სამშენებლო საქმიანობასთან.

შენიშვნა #2

სახელშეკრულებო ვალდებულებების და შეზღუდული სახსრების ზრდა დაკავშირებულია საანგარიშგებო პერიოდში დაწყებული პროექტის წინასწარი რეალიზაციებთან.

შენიშვნა #3

საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიას აღებული აქვს სესხი სამშენებლო საქმიანობის დაფინანსებისთვის.

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:

	2023	2022
მოსახლეობის რიცხოვნობა 31 დეკემბრისთვის	3,694	3,736
მშპ მიმდინარე ფასებში, მილიარდი აშშ დოლარი	30.5	24.6
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), აშშ დოლარი	8 218.8	6,671.9
მშპ-ის რეალური ზრდა, %	7.5%	10.1%
საშუალო წლიური ინფლაცია	2.5%	11.9%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	1,594.7	2,000
უმუშევრობის დონე	16.4%	17.3%

საკრედიტო რისკების კონცენტრაცია.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიას არქონია მნიშვნელოვანი ნაშთები. გაცემულ სესხებზე, რომელთა ვადაგადაცილება 30 დღეზე მეტია, კომპანია მიიჩნევს, რომ მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდგომ და ყველა სასესხო ანგარიშზე აღრიცხავს მოსალოდნელ ზარალს მათი მთლიანი ვადის განმავლობაში. გაცემულ სესხებზე, რომლებიც გაცემულია დაკავშირებულ მხარეებზე დაფარულია შემდგომ პერიოდში და არ დგას საკრედიტო რისკი წინაშე.

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ პროცენტიანი ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. არსებობს რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფინანსური ნაკადები იმერყევებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო (საპროცენტო რისკი) და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო (სავალუტო რისკი). ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც რეგულარულად ახორციელებს. საბაზრო რისკებისადმი სენსიტიურობა ემყარება ერთი რომელიმე ფაქტორის ცვლილებას, ყველა დანარჩენი ფაქტორის უცვლელად დატოვებით.

სავალუტო რისკი.

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას წარმოეშება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე. კომპანია ძირითადად კონცენტრირებულია მოკლევადიან სესხებზე, შესაბამისად მენეჯმენტო არ განიხილავს საპროცენტო განაკვეთის რისკს მნიშვნელოვნად.

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 30 დეკემბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
გენერალური დირექტორი

ნათია გუჯეჯიანი
მთავარი ბუღალტერი

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ პროცენტიანი ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. არსებობს რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფინანსური ნაკადები იმერყევებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო (საპროცენტო რისკი) და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო (სავალუტო რისკი). ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც რეგულარულად ახორციელებს. საბაზრო რისკებისადმი სენსიტიურობა ემყარება ერთი რომელიმე ფაქტორის ცვლილებას, ყველა დანარჩენი ფაქტორის უცვლელად დატოვებით.

სავალუტო რისკი.

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანია წარმოემყვება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე. კომპანია ძირითადად კონცენტრირებულია მოკლევადიან სესხებზე, შესაბამისად მენეჯმენტო არ განიხილავს საპროცენტო განაკვეთის რისკს მნიშვნელოვნად.

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 30 დეკემბერს:

ი. ავალიძე

ირაკლი კვერდელიძე
გენერალური დირექტორი



ნათია გუჯეჯიანი
მთავარი ბუღალტერი