

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

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

მმართველობის ანგარიშგება

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ	21
2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები.....	21
3. სუბიექტის განვითარების გეგმები.....	22
4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა.....	22
5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	22
6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები.....	22
7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები	23

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ORBI RESIDENCE“-ის ხელმძღვანელობას და დამფუძნებელს

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ORBI RESIDENCE“-ის (შემდგომში ასევე კომპანია) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - „*პირობითი მოსაზრების საფუძველი*“ - ნაწილში აღწერილი საკითხების გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგის გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანია ფლობს მიწას, რომელიც კლასიფიცირებული აქვს, როგორც საინვესტიციო ქონება და წარდგენილია რეალური ღირებულებით შეფასების მეთოდით. კომპანიას თავდაპირველი შეფასების შემდგომ ქონების რეალური ღირებულების შეფასება არ ქონდა რეტროსპექტულად ასახული, როგორც ეს მოითხოვება მსს ფასს-ის 16-ე განყოფილების - „საინვესტიციო ქონების“ მოთხოვნების შესაბამისად. შედეგად, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ 2023 წლის შედეგებში ასახული რეალური ღირებულების ცვლილების ეფექტი 2023 წლის შედეგებზე.

როგორც ეს აღნიშნულია ფინანსური ანგარიშგების 22-ე შენიშვნაში, კომპანიას აქვს გარკვეული პირობითი ვალდებულებები. ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარდგენილი პირობით ვალდებულებაზე საკმარისი და აუცილებელი ინფორმაცია მსს ფასს-ის 21-ე განყოფილების - „ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივების“ მოთხოვნების შესაბამისად.

კომპანიას 2024 წლის 31 დეკემბრის და შესადარის პერიოდებში წარდგენილი აქვს მიღებული ავანსები ბინების რეალიზაციიდან 106,545 ლარის ოდენობით (შენიშვნა 23), რომელიც მიღებულია გასულ პერიოდებში. კომპანიამ ვერ მოგვაწოდა მიღებული ავანსების გაშიფვრა კონტრაგენტის დონეზე, შესაბამისი ხელშეკრულებებით. შედეგად, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა იყო თუ არა საჭირო კორექტირებები ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ თანხებთან მიმართებაში.

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

აუდიტს წარვმართავდით 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 20-24 გვერდებზე) მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

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

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კომპანიის ხელმძღვანელობა ვალდებულია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას შეაფასოს, შეუძლია თუ არა კომპანიას განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების 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 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 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 არსებით 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 განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას;

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი 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 საქართველო აუდიტი“-ს სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)

ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

31 ოქტომბერი 2025

თბილისი, საქართველო.

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 გონიერულობას;
- 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 არსებით 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 განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას;

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

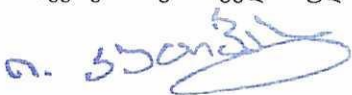
დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

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 საქართველო აუდიტი“-ს სახელით (რეგ #SARAS-F-344896)



ივანე კუტიბაშვილი (რეგ #SARAS-A-629166)

31 ოქტომბერი 2025

თბილისი, საქართველო.

შპს „ORBI RESIDENCE“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2024	2023
ამონაგები რეალიზაციიდან	5	1,333,989	3,524,280
თვითღირებულება	6	(1,396,597)	(2,909,573)
საერთო მოგება/(ზარალი)		(62,608)	614,707
სხვა შემოსავალი	7	68,547	54,274
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	8	(552,111)	(3,136,038)
კომერციული ხარჯი	9	(21,492)	(24,956)
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	23	(644,399)	(1,026,307)
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	10	(148,362)	(3,035,119)
საოპერაციო ზარალი		(1,360,425)	(6,553,439)
ფინანსური შემოსავალი	17	191,350	161,390
ფინანსური ხარჯი	24	(52,458)	(51,754)
მოგება რეალური ღირებულების ცვლილების შედეგად	13	779,926	9,970,622
საკუროსო მოგება/(ზარალი)	11	113,578	(33,197)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(328,029)	3,493,622
მოგების გადასახადი		(4,988)	-
წლის სრული შემოსავალი /(ზარალი)		(333,017)	3,493,622

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი

ნათია გუჯეჯიანი
მთავარი ბუღალტერი

შპს „ORBI RESIDENCE“

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2024	2023
ამონაგები რეალიზაციიდან	5	1,333,989	3,524,280
თვითღირებულება	6	(1,396,597)	(2,909,573)
საერთო მოგება/(ზარალი)		(62,608)	614,707
სხვა შემოსავალი	7	68,547	54,274
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	8	(552,111)	(3,136,038)
კომერციული ხარჯი	9	(21,492)	(24,956)
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	23	(644,399)	(1,026,307)
აქტივების გაუფასურების ხარჯი	10	(148,362)	(3,035,119)
საოპერაციო ზარალი		(1,360,425)	(6,553,439)
ფინანსური შემოსავალი	17	191,350	161,390
ფინანსური ხარჯი	24	(52,458)	(51,754)
მოგება რეალური ღირებულების ცვლილების შედეგად	13	779,926	9,970,622
საკუროსო მოგება/(ზარალი)	11	113,578	(33,197)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(328,029)	3,493,622
მოგების გადასახადი		(4,988)	-
წლის სრული შემოსავალი /(ზარალი)		(333,017)	3,493,622

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს:

ი. კველდუძე

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი



ნათია გუჯეჯიანი
მთავარი ბუღალტერი

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	12	387,231	460,096
საინვესტიციო ქონება	13	15,981,552	15,201,626
არამატერიალური აქტივები		1,003	1,639
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	14	2,679,608	2,679,608
სულ გრძელვადიანი აქტივები		19,049,394	18,342,969
მიმდინარე აქტივები			
სხვა აქტივები	15	3,991,738	3,991,738
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	16	20,085	101,575
გაცემული სესხები	17	2,201,863	282,890
საგადასახადო აქტივი	18	15,325	39,485
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	19	460,670	683,119
ფული და ფულის ეკვივალენტები	20	36,749	1,852,002
სულ მიმდინარე აქტივები		6,726,430	6,950,809
სულ აქტივები		25,775,824	25,293,778
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	21	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	21	18,116,647	18,477,929
სულ კაპიტალი		18,116,647	18,477,929
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი	22	6,118,882	5,474,484
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		6,118,882	5,474,484
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	23	140,879	138,883
მიღებული სესხები	24	697,344	630,027
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	25	702,072	572,455
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		1,540,295	1,341,365
სულ ვალდებულებები		7,659,177	6,815,849
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		25,775,824	25,293,778

შპს „ORBI RESIDENCE“

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის
თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2022	-	14,984,307	14,984,307
წლის სრული შემოსავალი	-	3,493,622	3,493,622
31 დეკემბერი 2023	-	18,477,929	18,477,929
წლის სრული ზარალი	-	(333,017)	(333,017)
მფლობელთან განხორციელებული ოპერაციები:			
გამოცხადებული დივიდენდი	-	(28,265)	(28,265)
		-	-
31 დეკემბერი 2024	-	18,116,647	18,116,647

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2024	2023
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:			
ზარალი დაბეგვრამდე		(328,029)	3,493,662
არაფულადი კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	12	73,501	71,053
ფინანსური ხარჯი	24	52,458	51,754
ფინანსური შემოსავალი	17	(191,350)	(161,390)
აქტივების გაუფასურების ანარიცხის ზრდა/(შემცირება)	10	148,362	3,035,119
პირობითი ვალდებულებების ანარიცხის ზრდა	22	644,399	1,026,307
მოგება რეალური ღირებულების ცვლილების შედეგად	13	(779,926)	(9,970,662)
საკურსო (მოგება)/ზარალი	11	(113,578)	33,197
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან სამუშაო კაპიტალის კორექტირებამდე		(494,163)	(2,420,960)
სამუშაო კაპიტალის კორექტირება:			
შემცირება/(ზრდა) საოპერაციო აქტივებში:			
ცვლილებები სასაქონლო მატერიალურ მარაგებში		81,490	1,703,933
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		130,794	10,026
ცვლილებები საგადასახადო აქტივებში		24,160	(4,633)
ზრდა/(შემცირება) საოპერაციო ვალდებულებებში:		-	-
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		124,329	48,120
ცვლილებები მიღებული ავანსებში		1,996	(38,721)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან დაბეგვრამდე და პროცენტებამდე		(131,394)	(702,235)
გადახდილი მოგების გადასახადი		(4,988)	-
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობაზე		(136,382)	(702,235)
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		-	(160,246)
გაცემული სესხები		(2,648,425)	-
დაფარული სესხები		1,018,536	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(1,629,889)	(160,246)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
სესხის აღება		-	212,242
გადახდილი დივიდენდი	21	(28,265)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსურ საქმიანობაზე		(28,265)	212,242
		-	-
წმინდა ზრდა/(შემცირება) ფულის ან ფულადი ეკვივალენტების		(1,794,536)	(650,239)
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში		1,852,002	2,504,391
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი ფულად ნაკადებზე	11	(20,717)	(2,150)
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს		36,749	1,852,002

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია

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

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

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

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

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

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

2. მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე, გარდა საინვესტიციო ქონებისა, რომელიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით. ფინანსური უწყისები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

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

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მსს ფასს-ის შესაბამისად მოითხოვს არსებით 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. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, კომპანია ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით. მენეჯმენტის პოზიცია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გამოყენების მართებულობასთან დაკავშირებით მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-4 შენიშვნაში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

უცხოური ვალუტა. ლარი არის კომპანიის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, ვინაიდან ლარი არის იმ ქვეყნის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, რომელშიც კომპანია ფუნქციონირებს. უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	აშშ დოლარი	ევრო
31 დეკემბერი 2024	2.8068	2.9306
31 დეკემბერი 2023	2.6894	2.9753

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

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

ძირითადი საშუალებები.

- აღიარება და შეფასება.** ძირითადი საშუალების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით. მოგება ან ზარალი, რომელიც წარმოიშობა ძირითადი საშუალებების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტიდან (გაყიდვის ღირებულებას გამოკლებული საბალანსო ღირებულება) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.
- შემდგომი დანახარჯები.** შემდგომი დანახარჯები შედის აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე აქტივად, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ. ჩანაცვლებული აქტივის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. შეკეთების და რემონტის ყველა სხვა ხარჯი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ ფინანსურ პერიოდში, როცა ეს ხარჯები გაიწია.
- დაუმთავრებელი მშენებლობა.** დაუმთავრებელი მშენებლობის დანახარჯები მოიცავს ძირითადი საშუალებების შექმნისა და მშენებლობის ხარჯებს. დაუმთავრებელი მშენებლობის ღირებულება მოიცავს მათი შექმნისთვის და მშენებლობისთვის გამოყენებული: მასალები, შრომის ანაზღაურება; იმ ძირითადი საშუალებების ცვეთა, რომელიც მონაწილეობას ღებულობს მათ შექმნაში და მშენებლობაში და ასევე სხვა სახის ზედნადები ხარჯები.
- დაუმთავრებელი მშენებლობა მაშინ შედის ექსპლუატაციაში და მაშინ იწყება ცვეთის დარიცხვა,** როდესაც იგი მოყვანილია იმ კონდიციაში და მდგომარეობაში, რომ კომპანიას შეუძლია მისი გამოყენება დასახული მიზნისათვის.
- 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 მისი გამოსაყენებლად. თუ ძირითადი საშუალება ერთხელ შევიდა ექსპლუატაციაში მას ცვეთა ერიცხება ბოლომდე, თუ არ მოხდა მისი გადატანა გასაყიდად გამიზნულად ან ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტისას.

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

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა (წელი)
შენობა-ნაგებობები	15-20
მანქანა-დანადგარები	3-5

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

3. მნიშვნელოვანისააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა (წელი)
სასტუმროს ინვენტარი	3-5
კომპიუტერული ტექნიკა	3-5

არამატერიალური აქტივები.

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

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

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

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

წარდგენილი საინვესტიციო ქონება შეფასებულია რეალური ღირებულებით.

საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებულია ბინა და მიწა. საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებულ მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

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

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები. კომპანიის მარაგები თავდაპირველად 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.

კომპანია მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს საშუალო შეწონილ მეთოდს.

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

წინასწარი გადახდები. წინასწარი გადახდები გამოხატულია ფაქტიური ღირებულებით, საექვო ვალებზე შექმნილი რეზერვის გამოკლებით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირებულია, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც წინასწარი გადახდა დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც თავისთავად კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი თავდაპირველი აღიარებისას. აქტივების შეძენისთვის წინასწარი გადახდა გარდაიქმნება აქტივის მიმდინარე საბალანსო ღირებულებად, მას შემდეგ, რაც კომპანიამ მიიღო კონტროლი აქტივებზე და სავარაუდოა, რომ აქტივთან

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი გადაეცემა კომპანიას. თუ არსებობს საფუძველი, რომ წინასწარ გადახდილი თანხის სანაცვლოდ არ მოხდება საქონლის ან მომსახურების მიიღება, ხდება ავანსის მისაღებ სარგებლამდე შემცირება და სხვაობა აისახება მოგებაში ან ზარალში.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად.

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი დაფარვა მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში;
- ძირითადად გამოიყენება სავაჭრო მიზნებისთვის;

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

- 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;
- (iii) ან 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. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

- **სავაჭრო მოთხოვნის რეზერვი.** ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს კომპანია აფასებს არსებობს თუ არა იმის ნიშანი რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია. თუ არსებობს საკმარისი ნიშნები გაუფასურებისთვის, აქტივის ღირებულება მცირდება რეზერვის საშუალებით და ზარალის თანხა აღიარდება როგორც მიმდინარე პერიოდის ხარჯი. გაუფასურების ჯგუფური შეფასების მიზნით დებიტორული დავალიანება დაჯგუფებულია მსგავსი საკრედიტო რისკის მახასიათებლების საფუძველზე. ასეთი მახასიათებლები შეესაბამება სამომავლო ფულადი ნაკადების შეფასებას ასეთი აქტივების ჯგუფებისთვის, თითოეულ კატეგორიას განსაზღვრული აქვს ამ კატეგორიისთვის სპეციფიური გაუფასურების რეზერვი. არსებითი მოთხოვნები თავდაპირველად გაუფასურებაზე

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

ფასდება ინდივიდუალურად. რეალური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს შეფასებისაგან და კომპანიის შეფასებები შეიძლება უარყოფითად ან დადებითად გადაიხედოს მომავალში, შედეგების ან მოლოდინების მიხედვით.

- **ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასება.** აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, მენეჯმენტი განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, ტექნიკურ მოძველებას და ფიზიკურ ცვეთას. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება. კომპანია გეგმავს გადახედოს დადგენილ სასარგებლო მომსახურების ვადებს მას შემდეგ რაც მოხდება ძირითადი საშუალებებისთვის რეალური ღირებულების, როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულების დადგენა.

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

- **ანარიცხი პირობითი ვალდებულებებისთვის.** კომპანიას აქვს გარკვეული სახელშეკრულებო ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია მომავალში მოსახდენ მოვლენებთან. ვალდებულების დაფარვის მიზნით, კომპანია მოელის საწარმოს ეკონომიკურ სარგებელში განთავსებული რესურსების გასვლას. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხების შეფასებისთვის კომპანია იყენებს სტატისტიკურ ინფორმაციას დაფუძნებულს კომპანიის გამოცდილებასა და პრაქტიკაზე. ხელმძღვანელობას მიაჩნია რომ პირობითი ვალდებულებებისთვის შექმნილი ანარიცხი საკმარისი და რელევანტურია მომავალში მოსალოდნელი გასაწევი ხარჯებისთვის.

- **ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვების მართებულობა.** კომპანიის უნარზე განაგრძოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ გავლენას ახდენს შემდეგი ფაქტორები:

- 2024 წელს აქვს საოპერაციო ზარალი 1,360,425 ლარის ოდენობით (2023: 6,553,439 ლარი);
- კომპანიამ 2015 წელს დაასრულა სამშენებლო საქმიანობა და დღესდღეობით შემოსავლის ძირითად წყაროს წარმოადგენს სასტუმროს მართვიდან მიღებული შემოსავლები, რომელიც ვერ უზრუნველყოფს საოპერაციო ხარჯების დაფინანსებისთვის საჭირო ფულადი სახსრების გენერირებას.

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

- მენეჯმენტი გეგმავს ჰოლდინგის მასშტაბით სასტუმროს მართვის კონცეფციის შემუშავებას, რომლის ფარგლებშიც განიხილავს საცხოვრებელი და კომერციული ფართების შემდგომში გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას;
- ამავე დროს მოხდება კომერციული მიზნით გამოსაყენებელი ფართების კომერციალიზაციის გეგმის შემუშავება და რეალიზაცია. შესაბამისად აღნიშნული აქტივების რეალიზაციის შედეგად შესაძლებელი გახდება დამატებით მნიშვნელოვანი ფულადი სახსრების გენერირება;
- კომპანია მომავალში ძირითადად კონცენტრირებული იქნება სასტუმროს მართვაზე და შესაბამისად მოხდება ადმინისტრაციული ხარჯების ოპტიმიზაცია;
- საჭიროების შემთხვევაში დამფუძნებელი მზადაა უზრუნველყოს კომპანია ფულადი სახსრებით დაფინანსება და დივიდენდის არ გატანა იმ მიზნით რომ არ შეუქმნას კომპანიას ლიკვიდობის საფრთხე.

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

5. ამონაგები რეალიზაციიდან

ამონაგები რეალიზაციიდან შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

2024

2023

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

ამონაგები სასტუმროს მართვიდან	1,247,972	1,079,469
ამონაგები ბინების რეალიზაციიდან	-	2,412,189
სხვა	86,017	32,622
სულ	1,333,989	3,524,280

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

6. თვითღირებულება

თვითღირებულება შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2024	2023
სასტუმროს მართვასთან დაკავშირებული პირდაპირი დანახარჯები	(1,396,597)	(1,174,300)
რეალიზებული ბინების თვითღირებულება	-	(1,686,386)
სხვა	-	(48,887)
სულ	(1,396,597)	(2,909,573)

7. სხვა შემოსავალი

სხვა შემოსავალი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2024	2023
საიჯარო შემოსავალი	53,280	44,848
სხვა	15,267	9,426
სულ	68,547	54,274

8. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2024	2023
ხელფასის ხარჯი	(272,422)	(2,959,069)
პროფესიული მომსახურების ხარჯი	(135,523)	(21,353)
მარაგების გაუფასურების ხარჯი	(57,695)	(57,695)
საპენსიო ხარჯი	(12,197)	(57,588)
საგადასახადო ხარჯი	(11,230)	(3,828)
საიჯარო ხარჯი	(5,000)	(6,000)
სხვა	(58,044)	(30,505)
სულ	(552,111)	(3,136,038)

2024 და 2023 წლებს შორის ხელფასის ხარჯის ცვლილება გამოწვეულია 2023 წელს მენეჯმენტზე გაცემული ბონუსით.

9. კომერციული ხარჯი

კომერციული ხარჯი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2024	2023
ხელფასის ხარჯი	(15,600)	(14,400)

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

ბანკის საკომისიო ხარჯი	(5,892)	(10,556)
სულ	(21,492)	(24,956)

10. აქტივების გაუფასურების ხარჯი

აქტივების გაუფასურების ხარჯები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	2024	2023
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხის ზრდა	(148,362)	(303,449)
გაცემული სესხების გაუფასურება	-	(2,731,670)
სულ	(148,362)	(3,035,119)

11. საკურსო მოგება/(ზარალი)

კურსის ცვალებადობის ეფექტი კომპანიის შედეგებზე შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2024	2023
გაცემული სესხები	97,734	(14,644)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	56,708	(6,346)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(5,288)	1,155
მიღებული სესხები	(14,859)	(11,212)
ფული და ფულის ეკვივალენტები	(20,717)	(2,150)
სულ	113,578	(33,197)

12. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

პირვანდელი ღირებულება	შენობა-ნაგებობები	სასტუმრო ინვენტარი	კომპიუტერული ტექნიკა	მანქანა-დანადგარები	სულ
31 დეკემბერი 2022	468,925	92,555	306,294	364,489	1,232,263
შემოსვლა	27,200	117,295	-	-	144,495
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2023	496,125	209,850	306,294	364,489	1,376,758
შემოსვლა	-	-	-	-	-
აღიარების შეწყვეტა	-	(116,686)	(106,078)	(190,993)	(413,757)
31 დეკემბერი 2024	496,125	93,164	200,216	173,496	963,001
დაგროვილი ცვეთა					
31 დეკემბერი 2022	(129,212)	(82,544)	(274,591)	(364,489)	(850,836)
ცვეთის ხარჯი	(33,898)	(24,870)	(7,058)	-	(65,826)
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2023	(163,110)	(107,414)	(281,649)	(364,489)	(916,662)
ცვეთის ხარჯი	(36,714)	(28,871)	(7,280)	-	(72,865)
აღიარების შეწყვეტა	-	116,686	106,078	190,993	413,757
31 დეკემბერი 2024	(199,824)	(19,599)	(182,851)	(173,496)	(575,770)

12. ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

	შენობა-ნაგებობები	სასტუმრო ინვენტარი	კომპიუტერული ტექნიკა	მანქანა-დანადგარები	სულ
--	-------------------	--------------------	----------------------	---------------------	-----

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

საბალანსო ღირებულება					
31 დეკემბერი 2023	333,015	102,436	24,645	-	460,096
31 დეკემბერი 2024	296,301	73,565	17,365	-	387,231

13. საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწას და შენობა-ნაგებობას, რომელსაც ფლობს საიჯარო შემოსავლების მიღების მიზნით. საიჯარო შემოსავლების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია 7-ე შენიშვნაში.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონება შეფასებულია რეალური ღირებულებით საბაზრო მდგომარეობის გამოყენებით, დამოუკიდებელი და კვალიფიციური შემფასებლის მიერ.

	მიწა	შენობა ნაგებობები	სულ
31 დეკემბერი 2022	5,148,718	70,003	5,218,721
შემოსვლა	-	12,283	12,283
რეალური ღირებულების ზრდა	9,422,451	548,171	9,970,622
31 დეკემბერი 2023	14,571,169	630,457	15,201,626
შემოსვლა	-	-	-
რეალური ღირებულებით ზრდა	779,926	-	779,926
31 დეკემბერი 2024	15,351,095	630,457	15,981,552

მიწა და შენობა-ნაგებობი თვითღირებულების მოდელით რომ შეფასებულიყო, საბალანსო ღირებულება წარმოდგენილი იქნებოდა შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2024			31 დეკემბერი 2023		
	მიწა	საცხოვრებელი ფართი	სულ	მიწა	საცხოვრებელი ფართი	სულ
თვითღირებულება	2,635,000	94,869	2,729,869	2,635,000	94,869	2,729,869
დაგროვილი ცვეთა	-	(25,784)	(25,784)	-	(21,828)	(21,828)
საბალანსო ღირებულება	2,635,000	69,085	2,704,085	2,635,000	73,041	2,708,041

14. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში

კომპანია შპს რეალ ისთით ბათუმში ფლობს 33.33%-იან წილს. ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში მოიცავს არაფულად კაპიტალ კონტრიბუციებს.

მეკავშირე საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია აღირიცხება თვითღირებულების მოდელით. საანგარიშგებო პერიოდში არ გამოვლენილა გაუფასურების ინდიკატორები.

მეკავშირე საწარმოს არ აქვს საოპერაციო საქმიანობა და ფლობს აქტივებს ქალაქ ბათუმში.

15. სხვა აქტივები

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

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

16. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგი შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სასტუმროს მართვის მარაგები	20,085	43,880
ლიფტი	-	57,695
სულ	20,085	101,575

17. გაცემული სესხები

გაცემული სესხები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	3,254,575	3,117,912
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	3,160,157	1,216,932
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	100,775	96,536
სულ გაცემული სესხები, ბრუტო	6,515,507	4,431,380
	-	-
ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხები	(3,253,550)	(3,117,912)
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები	(959,319)	(934,043)
იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები	(100,775)	(96,535)
სულ გაუფასურების ანარიცხი	(4,313,644)	(4,148,490)
გაცემული სესხები, ნეტო	2,201,863	282,890

გაცემული სესხების ხელშეკრულების პირობები წლების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

გაცემული სესხები:	ვალუტა	პროცენტი	დაფარვის ვადა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
დაკავშირებული მხარე	დოლარი	11%-13%	მოთხოვნამდე	1,900,077	-
დაკავშირებული მხარე	ლარი	11%-13%	ვადადამდგარი	347,576	331,852
ფიზიკური პირები	დოლარი	11%-13%	ვადადამდგარი	349,549	334,932
იურიდიული პირები	დოლარი	20%	ვადადამდგარი	100,775	96,536
ფიზიკური პირები	დოლარი	20%	ვადადამდგარი	2,905,026	2,782,980
დაკავშირებული მხარე	ლარი	15%	ვადადამდგარი	301,697	301,697
დაკავშირებული მხარე	დოლარი	11%-13%	ვადადამდგარი	610,807	583,383
სულ				6,515,507	4,431,380

17. გაცემული სესხები (გაგრძელება)

გაცემულ სესხებზე მოძრაობა წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგნაირად.

	2024	2023
საწყისი ნაშთი	282,890	3,046,684
სესხის გაცემა	2,648,425	-

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

ფინანსური შემოსავალი	191,350	161,390
საკურსო სხვაობის ეფექტი	97,734	(18,514)
სესხის დაფარვა	(1,018,536)	-
გაუფასურების ანარიცხის ცვლილება	-	(2,731,670)
სესხის მოთხოვნად რეკლასიფიკაცია (შენიშვნა 27)	-	(175,000)
საბოლოო ნაშთი	2,201,863	282,890

18. საგადასახადო აქტივი

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

19. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	1,584,731	1,421,446
მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან	387,889	630,496
მოთხოვნები სასტუმროს მართვიდან	54,018	56,213
სხვა მოთხოვნები	264,820	248,198
ფინანსური მოთხოვნები, ბრუტო	2,291,458	2,356,353
მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	(1,266,244)	(1,092,392)
მოთხოვნები ბინების რეალიზაციიდან	(322,947)	(348,437)
მოთხოვნები სასტუმროს მართვიდან	(10,219)	(10,219)
სხვა მოთხოვნები	(248,198)	(248,198)
უიმედო და საეჭვო მოთხოვნების რეზერვი	(1,847,608)	(1,699,246)
ფინანსური მოთხოვნები, ნეტო	443,850	657,107
გადახდილი ავანსები	16,820	26,012
არაფინანსური მოთხოვნები, ნეტო	16,820	26,012
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ნეტო	460,670	683,119

კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

19. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

	მიმდინარე	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2 წელზე მეტი	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მოთხოვნები	396,769	253,277	200,842	733,843	1,584,731
კომუნალური მომსახურებიდან					
უიმედო და საეჭვო მოთხოვნების რეზერვი	(166,660)	(181,376)	(184,365)	(733,843)	(1,266,244)

შპს „ORBI RESIDENCE“

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვის განაკვეთი	42%	72%	92%	100%	80%
---	-----	-----	-----	------	-----

კომუნალური მომსახურებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	მიმდინარე	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2 წელზე მეტი	სულ
გაუფასურებაზე შეფასებული მოთხოვნები კომუნალური მომსახურებიდან	391,696	268,600	229,146	532,004	1,421,446
უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვი	(189,959)	(177,447)	(192,982)	(532,004)	(1,092,392)
უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვის განაკვეთი	48%	66%	84%	100%	77%

მოდრაობა უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვში:

	2024	2023
საწყისი ნაშთი	(1,699,246)	(1,395,797)
წლის დარიცხვა	(173,852)	(303,449)
რეზერვის გამოყენება	25,490	-
საბოლოო ნაშთი	(1,847,608)	(1,699,246)

ინდივიდუალურად და ჯგუფურად გაუფასურებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2024			31 დეკემბერი 2023		
	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ	ინდივიდუალურად	ჯგუფურად	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები	706,727	1,584,731	2,291,458	934,907	1,421,446	2,356,353
უიმედო და საექვო მოთხოვნების რეზერვი	(581,364)	(1,266,244)	(1,847,608)	(606,853)	(1,092,393)	(1,699,246)
სულ ფინანსური მოთხოვნები, ნეტო	125,363	318,487	443,850	328,054	329,053	657,107

20. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	18,806	12,694
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	11,788	1,830,021
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	5,125	6,366
ფული გზაში	1,030	2,921
სულ	36,749	1,852,002

21. კაპიტალი

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

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

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

22. პირობითი ვალდებულებების ანარიცხი

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

23. მიღებული ავანსები

მიღებული ავანსები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მიღებული ავანსები ბინების შესაძენად	106,545	106,545
მესაკუთრეებისგან მიღებული ავანსები	26,903	26,495
კომუნალური მომსახურებისთვის		
მიღებული ავანსები სასტუმროს მართვიდან	7,431	5,843
სულ	140,879	138,883

24. მიღებული სესხები

მიღებული სესხი წარმოადგენს საერთო კონტროლს ქვეშ არსებული კომპანიისგან მიღებულ სესხს, 9-12,5%- იანი წლიური საპროცენტო განაკვეთით. სესხის დაფარვის ვადაა მოთხოვნიდან 3 თვის ვადაში.

სესხზე მოძრაობა შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგი სახით:

	2024	2023
საწყისი ნაშთი	630,027	354,819
სესხის აღება	-	287,447
სესხის დაფარვა	-	(75,205)
ფინანსური ხარჯი	52,458	51,754
საკურსო სხვაობების ეფექტი	14,859	11,212
საბოლოო ნაშთი	697,344	630,027

25. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შესაძლებელია წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ვალდებულებები შესყიდულ საქონელსა და მომსახურებაზე	580,136	465,939
ბინების მესაკუთრეების მიმართ არსებული ვალდებულებები	30,001	51,623
სხვა	91,935	54,893
სულ	702,072	572,455

26. პირობითი ვალდებულებები

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.

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

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

27. არაფულადი ოპერაციები

2023 წელს სამმხრივი შეთანხმების საფუძველზე მოხდა გაცემული სესხის მოთხოვნად რეკლასიფიკაცია, რომლის ღირებულებამაც შეადგინა 175 ათასი ლარი.

28. 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. თითოეულ დაკავშირებულ მხარეთა ურთიერთობების გათვალისწინებით, ყურადღება მიექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას.

კომპანიასა და დაკავშირებულ მხარეებს შორის არსებული ოპერაციები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება:

დაკავშირების სახე		2024	2023
ამონაგები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	62,303	82,179
ადმინისტრაციულის ხარჯი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	3,892	1,592
ფინანსური ხარჯი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	52,458	51,754
ფინანსური შემოსავალი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	191,350	161,390

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება:

დაკავშირების სახე		31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	13,650	37,616
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	168,184	53,095
მიღებული სესხი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	697,344	630,027
გაცემული სესხი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	3,160,157	1,216,933

ტრანზაქციები მენეჯმენტთან და დამფუძნებელთან:

	2024	2023
უმაღლესი მმართველობითი რგოლის ხელფასები	96,000	2,745,694

29. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა მნიშვნელოვანი მოვლენები.

შპს „ORBI RESIDENCE”

მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

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

კომპანიის საქმიანობის სახე და ძირითადი სამოქმედო ბაზრები:

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

კომპანიის შემოსავლები ძირითადი მიმართულებების მიხედვით არის შემდეგი:

	2024	2023
ამონაგები სასტუმროს მართვიდან	1,247,972	1,079,469
ამონაგები ბინების რეალიზაციიდან	-	2,412,189
სხვა	86,017	32,622
სულ	1,333,989	3,524,280

არსებული პროდუქტები და მომსახურება, ბიზნეს პროცესები და სადისტრიბუციო მეთოდები.

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

კომპანიის სტრუქტურა.

კომპანიის გენერალური დირექტორი 2024 წლის 1 იანვრიდან ანგარიშგების მომზადებამდე პერიოდში იყო ირაკლი კვერდელიძე. კომპანიის ოპერირებაზე პასუხისმგებელია საბჭო, რომელიც შედგება ფინანსური დირექტორისაგან, მშენებლობის სამსახურის დირექტორისაგან, მთავარი ბუღალტერისაგან, სასტუმრო ბიზნესის მმართველი დირექტორისაგან, იურიდიული და ადმინისტრაციულ საქმეთა დირექტორისაგან. საბჭოს წევრები თავის მიმართულებით უფლებამოსილნი არიან თვითონ მიიღონ გადაწყვეტილება შესაბამის საკითხებზე, ხოლო რაც შეეხება საერთო კომპეტენციებს ან კომპანიის გლობალურ გადაწყვეტილებებს საბჭო იღებს გადაწყვეტილებას ერთად.

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

კომპანია	საქმიანობის სახე	2024	2023
შპს რეალ ესთეით ბათუმი	არააქტიური	33%	33%

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ფინანსური მაჩვენებლები

2024 წლის საოპერაციო შემოსავალმა შეადგინა 1,333,989 ლარი, რაც 62%-ით ნაკლებია 2023 წლის ანალოგიურ მონაცემზე. არსებული შემცირება უკავშირდება 2024 წელს რეალიზებული ბინებიდან მიღებული შემოსავლის შემცირებას.

ძირითადი კოეფიციენტები:	2024	2023
სულ შემოსავალი	1,333,989	3,524,280
სულ აქტივები	25,775,824	25,293,778
დასაქმებულთა საშუალო რიცხვი	49	48
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	4.37	5.18
გროს მოგების მარჟა	19%	18%

შპს „ORBI RESIDENCE“

მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები: შპს „ORBI RESIDENCE“ პერსონალის რაოდენობა წლის განმავლობაში მერყეობდა 46 დან 52-მდე. კომპანიას აქვს თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება.

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

ძირითადი მომწოდებლები და კლიენტები

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

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

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

3. სუბიექტის განვითარების გეგმები

კომპანიის მთავარ მიზანს წარმოადგენს ოპერაციების და რენტაბელობის გაძლიერება და რა თქმა უნდა ასევე ბაზარზე საკუთარი პოზიციის გამყარება და მუდმივი ზრუნვა მომსახურების ხარისხის ამაღლებაზე. შპს “ORBI RESIDENCE” მართავს სასტუმროს ბათუმში. კომპანიის სტრატეგიაა იზრუნოს გაყიდვების ზრდაზე, როგორც წინასწარი ბრონირების სისტემის გააქტიურებით, ასევე სერვისების გაუმჯობესების და კონკურენტული ფასწარმოქმნის სისტემის ჩამოყალიბების გზით.

4. კვლევებისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა

2024 წელს კომპანია არ იყო ჩართული კვლევებში და მსგავს ღონისძიებებში.

5. ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2024 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	2024	2023	გადახრის ახსნა
ამონაგები რეალიზაციიდან	1,333,989	3,524,280	შენიშვნა 1
თვითღირებულება	(1,396,597)	(2,909,573)	შენიშვნა 1
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	(552,111)	(3,136,038)	შენიშვნა 2
საკურსო მოგება/(ზარალი)	113,578	(33,197)	შენიშვნა 3
მოგება რეალური ღირებულების ცვლილების შედეგად	779,926	9,970,622	შენიშვნა 4
საინვესტიციო ქონება	15,981,552	15,201,626	შენიშვნა 4
გაცემული სესხები	2,201,863	282,890	შენიშვნა 5

მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

6. წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები (გაგრძელება)

შენიშვნა #1:

არსებული შემცირება უკავშირდება 2024 წელს რეალიზებული ბინებიდან მიღებული შემოსავლების შემცირებას.

შენიშვნა #2:

არსებული შემცირება უკავშირდება 2023 წელს მენეჯმენტზე გაცემულ ბონუსის ხარჯს.

შენიშვნა #3:

2024 წელს 2023 წელთან შედარებით ვალუტის კურსის გაუფასურებამ დადებითი გავლენა იქონია კომპანიის კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებულ შედეგზე, ვინაიდან კომპანიას უცხოურ ვალუტაში აქვს გაცემული სესხებისა და ფულის ექვივალენტების არსებითი ნაშთები.

შენიშვნა #4:

კომპანიამ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეაფასა საინვესტიციო ქონება რეალური ღირებულებით, რის შედეგადაც გაიზარდა აქტივების ღირებულება, რომლის ნამეტი თანხა სრულად ასახულია 2023 წლის მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

შენიშვნა #5:

ზრდა წლის განმავლობაში დაკავშირებულია ჰოლდინგში შემავალ კომპანიაზე გაცემული სესხით.

7. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკები:

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

ძირითადი მაკროეკონომიკური პარამეტრები	2024	2023
მოსახლეობის რიცხოვნობა 31 დეკემბრისთვის	3,704	3,694
მშპ მიმდინარე ფასებში, მილიარდი აშშ დოლარი	33,8	30.5
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), აშშ დოლარი	9,141.4	8 218.8
მშპ-ის რეალური ზრდა, %	9.4%	7.5%
საშუალო წლიური ინფლაცია	1.1%	2.5%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები FDI (მილიონი აშშ დოლარი)	1,333.8	1,594.7
უმუშევრობის დონე, %	13.9%	16.4%

საკრედიტო რისკი და მისი მართვის მექანიზმები

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

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

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

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. ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა არსებული უფრო არსებითი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

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

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

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

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს:

ირაკლი კვერდელიძე
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. ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა არსებული უფრო არსებითი 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 ცვლადობის გამო. კომპანიას წარმოეშება რისკები გაცვლითი კურსის ცვლილებების გამო, რომელთა ეფექტი მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში. კომპანიის სავალუტო რისკი კონცენტრირებულია აშშ დოლარსა და ევროში, რაც წარმოიქმნება ერთი მხრივ უცხოურ ვალუტაში მოზიდული რესურსებით და მეორეს მხრივ უცხოური კომპანიებიდან წარმოებული შესყიდვებით.

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

მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს:

ი. კველავაძე

ირაკლი კვერდელიძე
დირექტორი



ნათია გუჯეჯიანი
მთავარი ბუღალტერი