

შპს „ას ჯორჯია“
31 დეკემბერი, 2019

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს “ას ჯორჯია”

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	1
კონსოლიდირებული მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2
კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	3
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	4

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა	5
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	5
3. კრიტიკული საბუღალტრო შეფასებები და გადანაცვლებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებისას	15
4. ახალი ან შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება.....	16
5. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	18
6. ძირითადი საშუალებები	20
7. არამატერიალური აქტივები.....	21
8. საინვესტიციო ქონება	22
9. დაუმთავრებელი მშენებლობა და ინვენტარი მშენებლობის პროცესში.....	22
10. გაცემული სესხები	23
11. ინვენტარი	25
12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	25
13. ფული და ფულის ექვივალენტები	27
14. საწესდებო კაპიტალი	28
15. გაცემული სესხები	29
16. აღნიშნული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი კომპანიის აქტივებით.ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები	30
17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	31
18. სხვა საგადასახადო ვალდებულებები.....	31
19. შემოსავლები	31
20. გაყიდვების თვითღირებულება	32
21. გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯი.....	32
22. სხვა საოპერაციო შემოსავალი	32
23. სხვა საოპერაციო ხარჯები	33
24. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	33
25. წმინდა ფინანსური ხარჯი/(შემოსავალი).....	34
26. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და ვალდებულებები.....	34
27. ფინანსური რისკების მართვა.....	35
28. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება.....	43
29. კაპიტალის რისკის მართვა	45
30. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	45

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება შპს „ას ჯორჯიას“ მფლობელებს და მენეჯმენტს:

მოსაზრება

ჩავატარეთ სპს „ას ჯორჯია“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული კონსოლიდირებული მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ საქმიანობას და კონსოლიდირებულ ფულის მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად („ფასს სტანდარტები“).

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლობები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბესს“) „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს, გარდა ამისა, შევასრულეთ „ბესს“-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. ჩვენ ვთვლით, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

ფუნქციონირებასთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა

გვინდა თქვენი ყურადღება გაავამახვილოთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნა 2-ზე, რომელიც გვიჩვენებს, რომ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის დაგროვილი ზარალი შეადგენს 90,420,294 ლარი (2018: 48,087,860 ლარი), ხოლო ჯგუფის წლის ზარალმა შეადგინა 42,332,434 ლარი (2018: 27,714,226 ლარი), აღნიშნული შედეგი ძირითადად გამოწვეულია მშობელი კომპანიის შპს „ას ჯორჯიას“ ფინანსური მაჩვენებლებით. დამატებით ჯგუფს აქვს ლიკვიდურობის დეფიციტი და ვადაგადაცილებული სესხები ბანკებისგან რაც ასევე გამოწვეულია დედა კომპანიის გამო. ეს მოვლენები და პირობები, სხვა საკითხებთან ერთად, მნიშვნელოვან ეჭვს ბადებს არსებითი განუსაზღვრელობის არსებობაზე, შპს „ას ჯორჯიას“ უნართან დაკავშირებით, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. ამ კომპანიის მნიშვნელოვნების გათვალისწინებით, აღნიშნულმა ასევე

მნიშვნელოვან ეჭვს ბადებს მთლიანად ჯგუფის ფუნქციონირებადობაზე. აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2019 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობით ანგარიშში. მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე (სხვა ინფორმაციაზე).

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებულ 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.

ჩვენ შევასრულეთ გარკვეული პროცედურები, რაც საჭიროა ჯგუფის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშის შესაბამისობის შესახებ დასკვნის შესადგენად, „საქართველოს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-7 პუნქტთან დაკავშირებით და ანგარიში ამ საკითხთან დაკავშირებით გამოვეცით ცალკე წერილი, რომელიც თარიღდება 2020 წლის 24 სექტემბერით.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 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 მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაყრდნობიან მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის

გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების 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 ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული 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 ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

24 სექტემბერი 2020 წელი

არესემ საქართველო

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

24 სექტემბერი 2020 წელი

არესემ საქართველო

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

RSM Georgia



შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	59,738,362	61,562,665
არამატერიალური აქტივები	7	33,476	40,439
საინვესტიციო ქონება	8	16,841,144	17,182,739
დაუმთავრებელი მშენებლობა	9	26,996,482	26,301,545
გაცემული სესხები	10	12,486,711	12,568,633
სულ გრძელვადიანი აქტივები		116,096,175	117,656,021
მიმდინარე აქტივები			
ინვენტარი მშენებლობის პროცესში	9	62,948,250	107,549,782
ინვენტარი	11	10,378,612	7,182,966
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	24,298,331	23,449,072
გაცემული სესხები	10	4,452,580	2,141,974
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13	1,148,697	35,239,991
ფული და ფულის ექვივალენტები	13	26,898,277	14,911,769
სულ მიმდინარე აქტივები		130,124,747	190,475,554
მთლიანი აქტივები		246,220,922	308,131,575
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	100	100
გადაფასების რეზერვი	6	28,073,483	28,073,483
დაგროვილი ზარალი		(90,420,294)	(48,087,860)
სულ კაპიტალი		(62,346,711)	(20,014,277)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხის გრძელვადიანი ნაწილი	15	70,037,213	-
ბინების გაყიდვით შემოსული წინასწარი გადახდები	16	376,453	30,890,737
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		70,413,666	30,890,737
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	15	228,543,577	282,276,191
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	8,089,725	7,728,615
სხვა საგადასახადო დავალიანება	18	1,520,665	7,250,309
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		238,153,967	297,255,115
სულ ვალდებულებები		308,567,633	328,145,852
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		246,220,922	308,131,575

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მხრიდან 2020 წლის 24 სექტემბერს:

აბასოვ ემინ
 დირექტორი

ირინა კამნევა
 მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს "ას ჯორჯია"
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	59,738,362	61,562,665
არამატერიალური აქტივები	7	33,476	40,439
საინვესტიციო ქონება	8	16,841,144	17,182,739
დაუმთავრებელი მშენებლობა	9	26,996,482	26,301,545
გაცემული სესხები	10	12,486,711	12,568,633
სულ გრძელვადიანი აქტივები		116,096,175	117,656,021
მიმდინარე აქტივები			
ინვენტარი მშენებლობის პროცესში	9	62,948,250	107,549,782
ინვენტარი	11	10,378,612	7,182,966
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	24,298,331	23,449,072
გაცემული სესხები	10	4,452,580	2,141,974
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13	1,148,697	35,239,991
ფული და ფულის ექვივალენტები	13	26,898,277	14,911,769
სულ მიმდინარე აქტივები		130,124,747	190,475,554
მთლიანი აქტივები		246,220,922	308,131,575
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	100	100
გადაფასების რეზერვი	6	28,073,483	28,073,483
დაგროვილი ზარალი		(90,420,294)	(48,087,860)
სულ კაპიტალი		(62,346,711)	(20,014,277)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხის გრძელვადიანი ნაწილი	15	70,037,213	-
ბინების გაყიდვით შემოსული წინასწარი გადახდები	16	376,453	30,890,737
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		70,413,666	30,890,737
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	15	228,543,577	282,276,191
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	8,089,725	7,728,615
სხვა საგადასახადო დავალიანება	18	1,520,665	7,250,309
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		238,153,967	297,255,115
სულ ვალდებულებები		308,567,633	328,145,852
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		246,220,922	308,131,575

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მხრიდან 2020 წლის 24 სექტემბერს:



აზასივემის
დირექტორი

Handwritten signature
ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი	19	71,927,970	78,594,214
გაყიდვების თვითღირებულება	20	(66,005,259)	(68,517,501)
საერთო მოგება		5,922,711	10,076,713
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები	21	(5,591,379)	(4,269,960)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	22	494,236	317,214
სხვა საოპერაციო ხარჯები	23	(321,618)	(1,250,751)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	24	(12,512,235)	(10,304,993)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი) ოპერაციებიდან		(12,008,285)	(5,431,777)
წმინდა საპროცენტო ხარჯები	25	(14,313,235)	(15,337,987)
სავალუტო ოპერაციების წმინდა ზარალი	26	(16,010,914)	(6,944,462)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(42,332,434)	(27,714,226)
მოგების გადასახადი	27	-	-
წლის ზარალი		(42,332,434)	(27,714,226)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ სრული შემოსავალი		(42,332,434)	(27,714,226)

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მხრიდან 2020 წლის 24 სექტემბერს:

 აბასოვ ემინ
 დირექტორი

 ირინა კამნევა
 მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

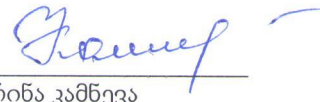
	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი	19	71,927,970	78,594,214
გაყიდვების თვითღირებულება	20	(66,005,259)	(68,517,501)
საერთო მოგება		5,922,711	10,076,713
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები	21	(5,591,379)	(4,269,960)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	22	494,236	317,214
სხვა საოპერაციო ხარჯები	23	(321,618)	(1,250,751)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	24	(12,512,235)	(10,304,993)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი) ოპერაციებიდან		(12,008,285)	(5,431,777)
წმინდა საპროცენტო ხარჯები	25	(14,313,235)	(15,337,987)
სავალუტო ოპერაციების წმინდა ზარალი	26	(16,010,914)	(6,944,462)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(42,332,434)	(27,714,226)
მოგების გადასახადი	27	-	-
წლის ზარალი		(42,332,434)	(27,714,226)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ სრული შემოსავალი		(42,332,434)	(27,714,226)

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მხრიდან 2020 წლის 24 სექტემბერს:

აბასოველი
დირექტორი




ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი



შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული აგნარიშგება კაპიტალში ცვლილების შესახებ
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		100	(20,373,634)	28,073,483	7,699,949
სულ სრული შემოსავალი		-	(27,714,226)	-	(27,714,226)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		100	(48,087,860)	28,073,483	(20,014,277)
სულ სრული შემოსავალი		-	(42,332,434)	-	(42,332,434)
2019 წლის 31 დეკემბერი	14	100	(90,420,294)	28,073,483	(62,346,711)

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მხრიდან 2020 წლის 24 სექტემბერს:

 აბასოვ ემინ
 დირექტორი

 ირინა კამნევა
 მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილების შესახებ

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		100	(20,373,634)	28,073,483	7,699,949
სულ სრული შემოსავალი		-	(27,714,226)	-	(27,714,226)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		100	(48,087,860)	28,073,483	(20,014,277)
სულ სრული შემოსავალი		-	(42,332,434)	-	(42,332,434)
2019 წლის 31 დეკემბერი	14	100	(90,420,294)	28,073,483	(62,346,711)

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მხრიდან 2020 წლის 24 სექტემბერს:

აბასოვების
დირექტორი



ირინა კამნევა
ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2019	2018
წლის ბარალი		(42,332,434)	(27,714,226)
კორექტირებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	12	887,332	1,781,718
ფინანსური ხარჯი	25	15,585,991	15,895,072
ფინანსური შემოსავალი	25	(1,272,756)	(557,085)
(მოგება)/ბარალი ძირ. საშუალებებისა გაყიდვიდან	22	5,590	(8,216)
ცვეთა და ამორტიზაცია	6	3,072,879	5,295,207
სავალუტო ოპერაციების წმინდა ბარალი	26	16,010,981	6,947,273
ფულადი ნაკადების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(8,042,417)	1,639,743
საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე			
საოპერაციო აქტივების (ზრდა)/შემცირება:			
მშენებლობის პროცესში მყოფი ინვენტარის შემცირება / (ზრდა)	9	43,906,592	48,928,960
შეზღუდული ფულადი სახსრების (ზრდა)/შემცირება	13	34,091,310	(35,104,755)
ინვენტარის (ზრდა)/შემცირება	11	(3,304,427)	2,063,312
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება	12	(1,405,930)	(8,466,928)
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება):			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	18	8,000,199	7,067,704
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	17	1,416,715	3,333,197
ბიზნესის გაყიდვით შემოსული წინასწარი გადახდების ზრდა/(შემცირება)	16	(30,514,283)	28,135,471
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები გადასახადების გადახდამდე		44,147,759	47,596,704
მიღებული პროცენტი		54,502	23,204
გადახდილი პროცენტი		(6,221,581)	(6,176,847)
გადახდილი გადასახადები		(15,786,983)	(3,166,186)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		22,193,697	38,276,875
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	6	(348,920)	(3,711,822)
არამატერიალური აქტივების შეძენა	7	-	(20,900)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა		24,249	170,716
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(324,653)	(3,562,006)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გაცემული სესხები	10	-	(12,451,355)
მიღებული სესხები	15	(10,869,626)	(12,209,223)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		(10,869,626)	(24,660,578)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	26	987,090	490,068
წმინდა (კლება) ფული და ფულის ექვივალენტებში		11,986,508	10,544,359
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	13	14,911,769	4,367,411
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	13	26,898,277	14,911,769

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მხრიდან 2020 წლის 24 სექტემბერს:

აბასოვ ემინ
დირექტორი

ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

	შენიშვნა	2019	2018
წლის ზარალი		(42,332,434)	(27,714,226)
კორექტირებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	12	887,332	1,781,718
ფინანსური ხარჯი	25	15,585,991	15,895,072
ფინანსური შემოსავალი	25	(1,272,756)	(557,085)
(მოგება)/ზარალი ძირ. საშუალებების გაყიდვიდან	22	5,590	(8,216)
ცვთა და ამორტიზაცია	6	3,072,879	5,295,207
სავალუტო ოპერაციების წმინდა ზარალი	26	16,010,981	6,947,273
ფულადი ნაკადების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(8,042,417)	1,639,743
საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე			
საოპერაციო აქტივების (ზრდა)/შემცირება:			
მშენებლობის პროცესში მყოფი ინვენტარის შემცირება / (ზრდა)	9	43,906,592	48,928,960
შეზღუდული ფულადი სახსრების (ზრდა)/შემცირება	13	34,091,310	(35,104,755)
ინვენტარის (ზრდა)/შემცირება	11	(3,304,427)	2,063,312
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება	12	(1,405,930)	(8,466,928)
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება):			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	18	8,000,199	7,067,704
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	17	1,416,715	3,333,197
ბინების გაყიდვით შემოსული წინასწარი გადახდების ზრდა/(შემცირება)	16	(30,514,283)	28,135,471
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები გადასახადების გადახდამდე		44,147,759	47,596,704
მიღებული პროცენტი		54,502	23,204
გადახდილი პროცენტი		(6,221,581)	(6,176,847)
გადახდილი გადასახადები		(15,786,983)	(3,166,186)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		22,193,697	38,276,875
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	6	(348,920)	(3,711,822)
არამატერიალური აქტივების შეძენა	7	-	(20,900)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა		24,249	170,716
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(324,653)	(3,562,006)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გაცემული სესხები	10	-	(12,451,355)
მიღებული სესხები	15	(10,869,626)	(12,209,223)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		(10,869,626)	(24,660,578)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	26	987,090	490,068
წმინდა (კლება) ფული და ფულის ექვივალენტებში		11,986,508	10,544,359
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	13	14,911,769	4,367,411
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	13	26,898,277	14,911,769

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მხრიდან 2020 წლის 24 სექტემბერს:

აბასოვ ემინ
დირექტორი



Handwritten signature
ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა

შპს "ას ჯორჯია" ("დედა ჯგუფი") ფუნქციონირებს საქართველოში, სადაც ის დაფუძნდა 2010 წლის 18 იანვარს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის მესაკუთრეები არიან ას გროუფ ინვესტმენტ (AS Group Investment) - აზერბაიჯანი (51%) და შაჰინ მოვსუმოვი - აზერბაიჯანი (49%).

დედა კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ფართის მშენებლობა, გაყიდვა და გაქირავება.

რეგისტრირებული მისამართი და ბიზნესის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია:

საქართველო, თბილისი, 0113, ისნის რაიონი. შოთა ნადირაშვილის ქ. N24, კომერციული ფართი N1

კომპანია წარმოადგენს დედა კომპანიას, რომელიც მოიცავს შემდეგ ორგანიზაციებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში:

დასახელება	საქმიანობის ქვეყანა	წილობრივი პროცენტი/ხმის უფლება (%)	
		2019	ოპერაციების ტიპები
შპს ას კონსტრაქშენი	საქართველო	100%	სამშენებლო მასალების წარმოება საბინაო და კომუნალური
შპს დირსი რეზიდენსი	საქართველო	100%	მომსახურება

შპს დირსი რეზიდენსი წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიას დაფუძნებულს საქართველოში, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით ეწევა საბინაო და კომუნალურ მომსახურებას. კომპანიის მფლობელია შპს "ას ჯორჯია" (აქციების 100%). რეგისტრირებული მისამართია: ნ. ჟვანიას ქუჩა №10 (ყოფილი კეკელიძის ქ. №72) კორპუსი 2, სართული 6, ბინა 16, თბილისი, საქართველო.

შპს ას კონსტრაქშენი წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიას დაფუძნებულს საქართველოში, რომელიც ეწევა სამშენებლო მასალების წარმოებას საქართველოს კანონმდებლობით. კომპანიის მფლობელია შპს "ას ჯორჯია" (აქციების 100%). რეგისტრირებული მისამართია: შოთა ნადირაშვილის ქუჩა N24, კომერციული ფართი N1, ისნის რაიონი 0113, თბილისი, საქართველო.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

2.1 ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი ორგანიზაციის პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზის ("ბასსს") მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს სტანდარტები") თანახმად, რომლებიც ძალაშია 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის, კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის, კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილების, კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას და განმარტებით შენიშვნებს. შემოსავლები და ხარჯები, სხვა სრული შემოსავლის კომპონენტების გამოკლებით, აღიარებულია კონსოლიდირებულ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ჯგუფის მფლობელებთან განხორციელებული ტრანზაქციები აღიარებულია კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგებაში.

ჯგუფი კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იყენებს კლასიფიკაციას ხარჯების ფუნქციის მიხედვით. ჯგუფი მიიჩნევს, რომ ეს მეთოდი ფინანსური ანგარიშგების მკითხველებისთვის

უმრუნველყოფს უფრო სასარგებლო ინფორმაციას, რადგანაც იგი უკეთ ასახავს, თუ როგორ ხდება ოპერაციების მართვა ბიზნესის თვალსაზრისით.

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებების გაქვითვა ხდება და წმინდა თანხა ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ცალკეულ ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების ანაზღაურების კანონიერად აღსასრულებელი უფლება და არსებობს სურვილი აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვის.

ფუნქციონირებადი საწარმო

შპს „ას ჯორჯია“ და ჯგუფი დგას გარკვეული ფინანსური და საოპერაციო სირთულეების წინაშე, რაც ქვემოთ არის აღწერილი.

- 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ზარალი და უარყოფითი მთლიანი კაპიტალი შეადგენს 90,420,294 ლარს, ხოლო 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 48,087,860 ლარს. აღნიშნული შედეგი ძირითადად გამოწვეულია მშობელი კომპანიის შპს „ას ჯორჯია“ ფინანსური მაჩვენებლებით.
- 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს აქვს გადასახდელი სესხები 228,543,577 ლარის ოდენობით.
- ჯგუფს აქვს უარყოფითი ლიკვიდურობის პოზიცია

ეს მოვლენები და პირობები, სხვა საკითხებთან ერთად, მნიშვნელოვან ეჭვს ბადებს არსებითი განუსაზღვრელობის არსებობაზე, შპს „ას ჯორჯია“ უნართან დაკავშირებით, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. ამ კომპანიის მნიშვნელოვნების გათვალისწინებით, აღნიშნულმა ასევე მნიშვნელოვან ეჭვს ბადებს მთლიანად ჯგუფის ფუნქციონირებადობაზე. ამრიგად, შესაძლოა ჯგუფს არ ქონდეს შესაძლებლობა გაყიდოს თავისი აქტივები და დაფაროს ვალდებულებები ბიზნესის ჩვეულ პროცესში, თუმცა მენეჯმენტის აზრით, ქვემოთ მოცემული მრავალმხრივი გეგმის განხორციელებით ჯგუფი უკეთეს მდგომარეობაში იქნება.

შემასუსტებული ფაქტორები:

ას ჯორჯია:

მენეჯმენტმა შეიმუშავა მრავალმხრივი გეგმა აღნიშნული სირთულეებისა და გამოწვევების დასაძლევად, რომელიც მდგომარეობს შემდეგში:

- კომპანიის ხელმძღვანელობამ განაახლა პროექტი 2019 წელს რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრებით. 2018 და 2019 წლებში, წინა წლებთან შედარებით რეალიზაცია გაზრდილია ორჯერ. კომპანია მიერ გაკეთებული ბიზნეს გეგმის მიხედვით კომპანიას აქვს უნარი რეალიზაციის სავალდებულო დონის შესრულების.
- კომპანია ფლობს გასაყიდ ბინებს მთლიანი 44,492 კვადრატული მეტრის ფართობით, რომლის ღირებულებაა 42,267,400 ლარი, ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები საკმარისი იქნება სასესხო ვალდებულებების ნაწილობრივ დასაფარად.
- კომპანიის მფლობელებსა და ბანკის წარმომადგენლებს შორის არის მუდმივი მოლაპარაკებები ამ სესხების ვადის გახანგრძლივებაზე და საპროცენტო განაკვეთის შემცირებაზე. ამჟამად კომპანია ყოველთვიურად იხდის 170,000 მანათს თითოეულ სესხზე. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას დაფარული აქვს მთლიანი სესხების 10%.
- კომპანიის დამფუძნებელი საჭიროების შემთხვევაში გამოთქვამს მზადყოფნას კაპიტალში დამატებითი ფულადი შენატანების განხორციელებაზე.

გემოთ აღნიშნული სამოქმედო გეგმა ხელს შეუწყობს ჯგუფს ფინანსური და საოპერაციო მდგომარეობის გაუმჯობესებაში. ამ შემასუსტებული ფაქტორების გათვალისწინებით მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ არ არსებობს ფუნქციონირებადი საწარმოს რისკი.

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები, ანუ სანარმოები, რომლებიც ჯგუფის მიერ კონტროლდება, კონსოლიდირებულია. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანია იღებს, ან აქვს უფლება მიიღოს, ცვლადი უკუგება ინვესტიციის ობიექტისგან და აქვს უნარი, გავლენა მოახდინოს უკუგებაზე ინვესტიციის ობიექტზე ზემოქმედებით. კერძოდ, კომპანია აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

- აქვს გავლენა ინვესტიციის ობიექტზე (ანუ არსებული უფლებები, რომლებიც მას აძლევს საშუალებას წარმართოს ინვესტიციის ობიექტის შესაბამისი საქმიანობა);
- იღებს, ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება;
- შეუძლია უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების შესაბამისად, თუ ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში არ ფლობს აქციების საკონტროლო პაკეტს ან სხვა მსგავს უფლებებს, ჯგუფი ითვალისწინებს ყველა აქტუალურ ფაქტსა და გარემოებას ინვესტიციის ობიექტზე გავლენის შეფასებისას, მათ შორის:

- სახელშეკრულებო გარიგებას (გარიგებები) ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე სხვა პირებთან;
- სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან მიღებულ უფლებებს;
- ჯგუფის ხმის უფლებებს და პოტენციურ ხმის უფლებებს.

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირდება იმ თარიღიდან, როდესაც კონტროლი გადაეცემა მშობელ კომპანიას და მათი კონსოლიდაცია წყდება იმ თარიღიდან, როდესაც წყდება კონტროლი. ჯგუფის ყველა შიდა გარიგება, ნაშთები და არარეალიზებული მოგება ჯგუფის კომპანიებს შორის შემდგარი გარიგებებიდან სრულად გაიქვითება; ასევე გაიქვითება არარეალიზებული ზარალი ამ გარიგებებიდან გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც გარიგება ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკა შეცვლილია ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

შვილობილი კომპანიის საკუთარ კაპიტალში წილის შეცვლა, კონტროლის შეცვლის გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება. ზარალი მიეკუთვნება არასაკონტროლო წილს მაშინაც კი, თუ ეს ბალანსის დეფიციტს იწვევს.

თუ მშობელი კომპანია კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე, იგი ჩამოწმებს შვილობილი კომპანიის აქტივებს (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებებს, ნებისმიერი არასაკონტროლო წილის საბალანსო ღირებულებას, კუმულაციურ საკურსო სხვაობას, რომელიც კაპიტალშია აღრიცხული; აღიარებს მიღებული ანაზღაურების თანხის სამართლიან ღირებულებას, ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის და მოგებაში ან ზარალში ნებისმიერი ზედმეტობის ან დეფიციტის სამართლიან ღირებულებას და ახდენს მანამდე სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებულ კომპონენტებში მშობელი კომპანიის წილის რეკლასიფიკაციას მოგებაში ან ზარალში.

ფუნქციონალური და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი („ლარი“), რომელიც კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს.

თანხების დამრგვალება

ამ ანგარიშში თანხები მრგვალდება უახლოეს ერთეულამდე.

შეფასების საფუძვლები.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდით, თუ ქვემოთ მოცემულ სააღრიცხვო პოლიტიკაში სხვა რამ არ არის ნახსენები (მაგ: გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით). ისტორიული ღირებულება ზოგადად დაფუძნებულია აქტივების სანაცვლოდ გაცემული თანხის სამართლიან ღირებულებაზე.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად ან გადაიხდება ვალდებულების გასტუმრების შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში, შეფასების თარიღისთვის. როდესაც ხდება აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება, ჯგუფი იყენებს ბაზარზე გავრცელებულ მონაცემებს, რამდენადაც ისინი ხელმისაწვდომია. იმ შემთხვევაში, თუ შეუძლებელია აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების პირდაპირ დადგენა, ჯგუფი ახორციელებს მის შეფასებას (გარე კვალიფიციურ შემფასებლებთან მჭიდრო თანამშრომლობით) ისეთი შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მაქსიმალურად იყენებს შესაბამის საბაზრო მონაცემებს და მინიმალურად იყენებს არასაბაზრო მონაცემებს (მაგ: საბაზრო შედარებითი მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ასახავს მსგავსი ინსტრუმენტების უახლესი ტრანზაქციის ფასებს, დისკონტირებული ფულის ნაკადის ანალიზით). მონაცემები შეესაბამება აქტივის/ვალდებულების მახასიათებლებს, რომლებსაც გაითვალისწინებდნენ ბაზრის მონაწილეები.

სამართლიანი ღირებულება იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის კატეგორიებად იმის მიხედვით, თუ რამდენად ხელმისაწვდომია შეფასებისთვის საჭირო მონაცემები და მონაცემთა მნიშვნელობა სამართლიანი ღირებულებით შეფასების პროცესში, მთლიანობაში:

- დონე 1 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების შეფასებით მოქმედ ბაზრებზე კოტირებული (არაკოტირებული) ფასებით.
- დონე 2 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება სხვა მდგენელების მიხედვით, გარდა დონე 1-ში გათვალისწინებული კოტირებული ფასებისა, რომლებიც ფიქსირდება აქტივისა და ვალდებულებისათვის ან პირდაპირი სახით (მაგ: ფასების სახით) ან არაპირდაპირი სახით (მაგ: ფასებიდან გამოთვლილი მონაცემების სახით)
- დონე 3 – სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მოიცავს აქტივების ან ვალდებულებების მონაცემებს, რომლებიც არ ეყრდნობა საბაზრო ფასებს (არასაბაზრო მონაცემები).

ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში. კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტას წარმოადგენს ლარი. უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია კომპანიის შესაბამის საწარმოს ფუნქციურ ვალუტაში საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. ტრანზაქციის თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის ცვლილებების შედეგად წარმოშობილი მოგება ან ზარალი მიიჩნევა მოგებად ან ზარალად (გარდა სრული მოგების ფულად ნაკადებად ჰეჯირებისა).

არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულების საფუძველზე უცხოურ ვალუტაში, გაანგარიშდება გარიგების თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად. არაფულადი ნივთები, რომლებიც ფასდება სამართლიანი ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში (მაგ. გასაყიდად ხელმისაწვდომი სააქციო ინსტრუმენტები) წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის მომენტისთვის არსებული გაცვლითი სავალუტო კურსის შესაბამისად.

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის კურსი		
	დოლარი	ევრო	მანათი
გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.8677	3.2095	1.6861
გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.6766	3.0701	1.5786

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებების აღრიცხვა ხდება თვითღირებულების მეთოდით, არსებული ცვთისა და გაუფასურების გამოკლებით (საჭიროების შემთხვევაში), გარდა მიწისა რომელიც აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით.

მცირე რემონტისა და შეკეთების ხარჯები გათვალისწინებულია ხარჯებში. იმ შემთხვევაში თუ ხდება ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი კომპონენტის ჩანაცვლება ან ცვლილება, ჩანაცვლებული ღირებულება კაპიტალიზდება ხოლო პირვანდელი ნაწილის ნარჩენი ღირებულება ჩამოიწერება.

ყოველი საანგარიშო თარიღისათვის მენეჯმენტის აფასებს ძირითადი საშუალებების გაუფასურების ინდიკატორებს. ასეთის არსებობის შემთხვევაში, მენეჯმენტი აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება როგორც უდიდესი აქტივების სამართლიანი ღირებულების შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით და გამოყენების ღირებულებას შორის. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე და გაუფასურების ზარალი აღიარებულია მოგება ზარალისა და სხვა სრულის შემოსავლის ანგარიშგებაში. წინა წლების აქტივების გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი უკან ბრუნდება მიმდინარე პერიოდში იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალების სამართლიანი ღირებულების და გამოყენების ღირებულების განსაზღვრისათვის გამოყენებულ შეფასებებში იქნება ცვლილებები და ეს ცვლილებები გამოიწვევს ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულების გაზრდას.

შემოსავლები და ხარჯები ძირითადი საშუალებების გასვლიდან აისახება მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ცვეთა. მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარება ცვეთას ან ამორტიზაციას. სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდით. ქვემოთ მოცემული სავარაუდო სასიცოცხლო ციკლების გათვალისწინებით:

	სასარგებლო მომს. წლების განმავლობაში
მიწა	არ ერიცხება ცვეთა
შენობა	50 წ
მონყობილობები და აღჭურვილობები	10 წ
სატრანსპორტო საშ.	10 წ
ავეჯი და სხვა საშ.	5-10 წ
კომპიუტერული ტექნიკა	5 წ
სხვა ტექნიკა	5-10 წ

ძირითადი საშუალებების ნარჩენი ღირებულება არის ის შეფასებითი ღირებულება რასაც ჯგუფი მიიღებდა მისი გაყიდვიდან შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით ისე თითქოს აქტივი ყოფილიყო იმ წლოვანების რაც განსაზღვრულია მისი გამოყენების დასრულების დროს. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხდება სასარგებლო მომსახურების ვადების, ნარჩენი ღირებულებებისა და ცვეთის დარიცხვის მეთოდის გადახედვა, აღრინდელი შეფასებების ცვლილების შედეგის პერსპექტიულად.

საინვესტიციო ქონება გამოიყენება საიტარო შემოსავლების მისაღებად ან კაპიტალის გაზრდის მიზნით (ან ორივე შემთხვევაში), მაგრამ არა გასაყიდად კომპანიის ჩვეულებრივ ბიზნეს საქმიანობაში, ან ნარმოების ან მიწოდებისთვის, ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის. საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით. თუ საინვესტიციო ქონების გამოყენების მიზნები იცვლება, როგორც მაგალითად, რეკლასიფიცირდა როგორც ძირითადი საშუალება, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისათვის ხდება მისი თვითღირებულება შემდგომი აღრიცხვისთვის.

საინვესტიციო ქონების ცვეთა იანგარიშება წრფივი მეთოდის გამოყენებით ცვეთადი ღირებულების მოხმარებული ნაწილის სისტემატურად გადასანაწილებლად მისი მომსახურების ვადის განმავლობაში.

სასარგებლო მომს. წლების განმავლობაში

მიწა

ულიმიტო

შენობა

30 წ

მიღებული სესხების ხარჯები. სესხის ხარჯები უშუალოდ მიეკუთვნება იმ აქტივის შეძენას, მშენებლობას ან წარმოებას, რომელიც აუცილებლად იღებს გარკვეულ პერიოდს, რათა მოემზადოს მიზნობრივი გამოყენების ან გაყიდვისთვის, კაპიტალიზდება შესაბამისი აქტივების ღირებულების ნაწილად. ყველა სხვა სესხის ხარჯები ანგარიშდება იმ პერიოდის მიხედვით, რა დროსაც ადგილი აქვს მათ გამოყენებას. სესხის ხარჯები შედგება პროცენტისა და სხვა ხარჯებისაგან, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია თანხების სესხებასთან.

არამატერიალური აქტივები. ცალკე შეძენილი არამატერიალური აქტივები ფასდება თვითღირებულებით. ბიზნეს კომბინაციით შეძენილი არამატერიალური აქტივების ღირებულება განისაზღვრება შეძენის დღისთვის არსებული მათი სამართლიანი ღირებულებით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, არამატერიალური აქტივების თვითღირებულება მცირდება დაგროვილი ამორტიზაციით და გაუფასურებით (თუ არსებობს გაუფასურების ინდიკაცია). ჯგუფში წარმოშობილი არამატერიალური აქტივები, კაპიტალიზებული განვითარების ხარჯების გამოკლებით, არ არის კაპიტალიზირებული და მასთან დაკავშირებული დანახარჯები აისახება მოგება ან ზარალში იმ პერიოდის განმავლობაში, როცა გაწეულ იქნა ეს დანახარჯები.

არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა შეიძლება იყოს განსაზღვრული ან განუსაზღვრელი.

განსაზღვრული სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია წარმოებს სასარგებლო ეკონომიკური ვადით და ფასდება ამორტიზებულად, როდესაც არსებობს მითითება არამატერიალური აქტივების გაუფასურების შესახებ. ამორტიზაციის პერიოდი და სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის მეთოდი განიხილება ყოველ საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. მოსალოდნელი სასარგებლო ვადის ცვლილებები ან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელი ცვლილებები აქტივში აისახება ამორტიზაციის პერიოდის ან მეთოდის ცვლილებით და შედის სააღრიცხვო შეფასებებში ცვლილებების სახით. სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ცვეთის ხარჯი სრული შემოსავლის საშემოსავლო ანგარიშგებაში აღიარებულია როგორც პერიოდის ხარჯი.

განუსაზღვრელი სარგებლობის მქონე არამატერიალურ აქტივებს არ ერიცხება ამორტიზაცია, მაგრამ მონმდება ყოველწლიურად გაუფასურებაზე. განუსაზღვრელი სარგებლო მომსახურების ვადა გადაიხედება ყოველწლიურად და ფასდება რამდენად არის არამატერიალური აქტივის მომსახურების ვადა ისევ განუსაზღვრელი. თუ მოხდა ცვლილება, განუსაზღვრელი სარგებლო მომსახურების ვადა იცვლება განსაზღვრულით პერსპექტიულად. არამატერიალური აქტივის გასვლის შედეგად წარმოშობილი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარებულია მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა არამატერიალური აქტივის გასვლა.

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ს და ფინანსურ აქტივებს აფასებს მომედევნო კატეგორიებიდან ერთ-ერთის მიხედვით:

- სამართლიანი ღირებულება მოგება-ზარალში ასახვით;

- სამართლიანი ღირებულება სხვა სრული შემოსავალში ასახვით;
- ამორტიზირებული ღირებულებით.

სავალო და კაპიტალის ინსტრუმენტების კლასიფიკაციის მოთხოვნები აღწერილია ქვემოთ:

სავალო ინსტრუმენტები

სავალო ინსტრუმენტები არის ყველა ის ინსტრუმენტი რომელიც შეესაბამება განმარტებას რომ ინსტრუმენტის გამომშვების პერსპექტივიდან იგი წარმოადგენს ფინანსურ ვალდებულებას, სავალო ინსტრუმენტებია სესხები, სახელმწიფო და კორპორატიული ბონდები, კლიენტისგან შეძენილი სავაჭრო დებიტორული მოთხოვნები.

კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება სავალო ინსტრუმენტების დამოკიდებულია შემდეგ ფაქტორებზე:

- ორგანიზაციის ბიზნესმოდელი, რომელიც გამოიყენება ფინანსური აქტივების მართვისთვის და
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლები

აღნიშნულ ფაქტორებზე დაყრდნობით ჯგუფი აქდენს სავალო ინსტრუმენტების კლასიფიცირებას ერთ-ერთში შემდგომი სამი საზომი კატეგორიიდან:

ამორტიზირებული ღირებულება. ორგანიზაცია ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნესმოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით და ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას. აქტივის ღირებულება კორექტირდება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხების აღიარებით. საპროცენტო შემოსავალი აღნიშნული აქტივებისთვის კლასიფიცირდება როგორც „საპროცენტო და მსგავსი ტიპის შემოსავალი“ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

რეალური ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით: ფინანსური აქტივი რომელსაც ორგანიზაცია ფლობს ისეთი ბიზნესმოდელის პირობებში, რომლის მიზანია როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება, ასევე ფინანსური აქტივების გაყიდვა და ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას აღიარებულია როგორც რეალური ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, ღირებულებაში მოძრაობები აისახება სხვა სრულ შემოსავალში გარდა გაუფასურების მოგებისა და ზარალის აღიარებისა, საპროცენტო შემოსავლისა და კურსთაშორის სხვაობის ეფექტისა რომელიც აღიარდება მოგება-ზარალში. როდესაც ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა ხდება კუმულატიური მოგება ან ზარალი რომლის ასახვაც მოხდა სხვა სრულ შემოსავალში რეკლასიფიცირდება ექვითიდან მოგება-ზარალში და აღიარდება „წმინდა საინვესტიციო შემოსავალი“. საპროცენტო შემოსავალი ფინანსური აქტივისგან კლასიფიცირდება როგორც საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სამართლიანი ღირებულება მოგება-ზარალში ასახვით. აქტივი რომელიც შეფასებული არ არის ამორტიზირებული ღირებულებით ან რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით აღიარდება რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალში.

ორგანიზაციის ბიზნესმოდელი გვიჩვენებს, როგორ მართავს საწარმო თავის ფინანსურ აქტივებს, ფულადი ნაკადების გენერირების მიზნით, ანუ ორგანიზაციის ბიზნესმოდელით განისაზღვრება, რა სახით წარმოიქმნება ფულადი ნაკადები: სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებით, ფინანსური აქტივების გაყიდვით, თუ ერთობლივად ორივე გზით. თუ არცერთი აღნიშნული მოდელი არ არის შესაბამისობაში ასეთ შემთხვევაში ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება როგორც სხვა ბიზნეს მოდელი და იზომება სამართლიანი ღირებულებით.

მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ორგანიზაცია ცვლის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელს, იგი ახდენს ყველა შესაბამისი ფინანსური აქტივის რეკლასიფიკაციას.

სამართლიანი ღირებულება სხვა სრული შემოსავალში ასახვით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი რომელიც არ აკმაყოფილებს ზემოთ მოცემულ ორ კატეგორიას კლასიფიცირდება „სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავლის“ კატეგორიაში.

ჯგუფი ძირითადად ფლობს სავაჭრო მოთხოვნებს და ვალდებულებებს რაც აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით.

ფინანსური ინსტრუმენტების გაუფასურება. ჯგუფი წინდახედულობის პრინციპიდან გამომდინარე აფასებს მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგებს (ECL), იმ ტიპის ფინანსურ აქტივებზე რომლებიც აღრიცხულია ამორტიზირებული ღირებულებით და სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავალში ასახვით. ორგანიზაცია ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალს აფასებს ისეთი მეთოდით რომელიც ასახავს:

- მიუკერძოებელ და ალბათობებით შეწონილ ოდენობას, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის შეფასებით;
 - ფულის დროით ღირებულებას; და
 - გონივრულ და ღირებულ ინფორმაციას წარსული მოვლენების, მიმდინარე პირობებისა და სამომავლო ეკონომიკური მდგომარეობის პროგნოზების შესახებ, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის ხელმისაწვდომია მიზანშეწონილი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე.
- დებიტორულ დავალიანებებს, როლებიც კომპანიის შეფასებით არ უფასურდება ინდივიდუალურად, ჯგუფი აუფასურებს ჯგუფურად, წინა წლების გადახდების გათვალისწინებით. გაუფასურების გაანგარიშების მიდგომის ცხრილი მოცემულია ქვემოთ:

ვადაგადაცილების დღეები	< 30	31-60	61-90	91-180	>181
დარეზერვების პროცენტულობა A	2%	5%	25%	50%	100.00%
დარეზერვების პროცენტულობა B	5.13%	5.38%	6.28%	13.52%	100.00%
დარეზერვების პროცენტულობა C	0.97%	1.21%	2.18%	96.82%	100.00%

აღიარების შეწყვეტა ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა ხდება მაშინ როდესაც ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებს მიღების სახელშეკრულებო ვადა ეწურება ან როდესაც ხდება შემდეგი ორი სიტუაციიდან ერთ-ერთი:

- 1) ორგანიზაცია გადასცემს ფინანსური აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების სახელშეკრულებო უფლებას ან
- 2) არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ პრაქტიკულად ყველა რისკსა და სარგებელს და არ ინარჩუნებს კონტროლს ფინანსურ აქტივზე.

ფინანსური ვალდებულებები

კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება მიმდინარე პერიოდში საწარმომ ყველა ფინანსურ ვალდებულებას უნდა მიანიჭოს კლასიფიკაცია „შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული“, გარდა:

ფინანსური ვალდებულებები სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის გავლით. ეს კლასიფიკაცია მოქმედებს სავაჭროდ განკუთვნილ წარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე (მოკლე პოზიცია სავაჭრო booking) და სხვა ფინანსური ვალდებულებებზე, რომლებიც თავდაპირველი აღიარებისას აღინიშნა. მოგება ან ზარალი ფინანსური ვალდებულებებიდან აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის გავლით ნაწილობრივ წარმოდგენილია სხვა სრულ შემოსავალში (ფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების თანხა, რომელიც დაკავშირებულია ამ ვალდებულების საკრედიტო რისკთან, რომელიც განისაზღვრება, როგორც თანხა, რომელიც საბაზრო პირობების ცვლილებებთან არ არის დაკავშირებული, რაც საბაზრო რისკს გაზრდის) და ნაწილობრივი მოგება-ზარალი (ნარჩენი ღირებულება ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების ცვლილებისა). ეს გამოიწვევდა ცუდ პრეზენტაციას, ან გაზრდიდა სააღრიცხვო შეუსაბამობას, რომლის შემთხვევაში საკრედიტო რისკთან დაკავშირებული ცვლილებების მოგება და ზარალი ასევე წარმოდგენილია მოგება-ზარალში.

აღიარების შეწყვეტა. ორგანიზაცია ფინანსურ ვალდებულებას (ან ფინანსური ვალდებულების ნაწილი) ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან მხოლოდ იმ შემთხვევაში იღებს, როდესაც ის შესრულებულია - ე.ი. როდესაც ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა. არსებითად განსხვავებული პირობების მქონე სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა არსებულ გამსესხებელსა და მსესხებელს შორის განხილულ უნდა იქნეს, როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დაფარვა და ახალი ფინანსური ვალდებულების აღიარება. პირობები არსებითად განსხვავებულად მიიჩნევა, თუ თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით განსაზღვრული ახალი პირობების შესაბამისი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულება, ნებისმიერი ნეტო გადახდილი საზღაურის (გადახდილ საზღაურს მინუს მიღებული საზღაური) ჩათვლით, სულ მცირე 10 პროცენტით განსხვავდება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულებისაგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა განიხილება როგორც გაუქმება, ნებისმიერი წარმოშობილი დანახარჯები თუ საზღაური უნდა აღიარდეს, როგორც გაუქმების შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა არ განიხილება, როგორც გაუქმება, ნებისმიერი წარმოქმნილი დანახარჯები თუ საზღაური აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

ინვენტარი მშენებლობის პროცესში. ქონება რომელიც შეიძენილია იმისათვის რომ მოხდეს მისი კონსტრუირება და შემდგომში რეალიზაცია აღიარდება „ინვენტარი მშენებლობის პროცესში“ - მუხლში, მისი შემდგომი აღრიცხვა ხდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

მისი ღირებულება მოიცავს:

- მიწები უპირობო ფლობით ან იჯარის უფლების ფლობით;
- კონტრაქტორებისთვის გადახდილი მშენებლობის თანხას;
- დაგეგმილი და საპროექტო ხარჯები, საიტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული საფასური, ქონების გადაცემის გადასახადები, სამშენებლო ზედნადები და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.

უძრავი ქონების გაყიდვებზე ან მარკეტინგის აგენტებზე გადახდილი უკანდაუბრუნებადი საკომისიო ხარჯები აღიარდება ხარჯად როდესაც ხდება მათი გადახდა.

ინვენტარი. ინვენტარი შეფასებულია თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. ინვენტარის ჩამოწერის თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილის საფუძველზე. მშენებლობის პროცესში დასრულებული პროექტებისა და მშენებლობის პროცესში მყოფი პროექტების ღირებულება მოიცავს ნედლეულს, პირდაპირ შრომას, სხვა პირდაპირ და დაკავშირებულ ხარჯებს (ნორმალურ საოპერაციო შესაძლებლობებზე დაფუძნებული), მაგრამ არ შეიცავს სესხების ხარჯებს. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება მოიცავს ჩვეულებრივი გაყიდვების სავარაუდო ფასს, გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით.

წინასწარი გადახდა. წინასწარი გადახდა აღირიცხება თვითღირებულებით მინუს გაუფასურების გამოკლებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). წინასწარი გადახდები კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიიღება სავარაუდოდ ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც წინასწარი გადახდა ეხება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თვითონ კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივების შესაძენად განხორციელებული წინასწარი გადახდები გადასვლა აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ხდება, მას შემდეგ რაც ჯგუფი მოიპოვებს კონტროლს აქტივებზე და სავარაუდოდ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელის მიღებას. სხვა წინასწარი გადახდები აღიარდება მოგება ზარალში, როდესაც ხდება წინასწარ გადახდილი საქონლის ან მომსახურების მიღება. თუ არსებობს იმის

ინდიკატორი ეომ წინასწარ გადახდილი საქონელი ან მომსახურება არ მიიღება, წინასწარი გადახდები ჩამოინერება მოგება ბარაში როგორც გაუფასურებულად.

ფული და ფულის ექვივალენტები. ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებსა და სხვა მოკლევადიან ლიკვიდურ ინვესტიციებს მინიმუმ სამი თვის თავდაპირველი დაფარვით. ფული და ფულის ექვივალენტების აღრიცხვა ხორციელდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

შებლდული ფული. შებლდული ფული წარმოდგენილია ფულით და ფულის ექვივალენტებით. შებლდული ნაშთები გამოირიცხება ფულისა და ფულის ექვივალენტებისაგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის.

მიღებული სესხები. სესხები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. ქონების, საწარმოს მშენებლობის და ააღჭურვილობის დასაფინანსებლად გამოყოფილი სესხების საპროცენტო ხარჯები კაპიტალიზდება იმ პერიოდის განმავლობაში, რომელიც საჭიროა აქტივის გამოყენებისთვის მოსამზადებლად და დასასრულებლად. ყველა სხვა სესხის ხარჯები ექვემდებარება ხარჯვას. ჭგუფი კაპიტალიზაციას უკეთებს სესხების ხარჯებს მშენებლობის პროცესში.

მოგების გადასახადი. ჭგუფი მოგების გადასახადს განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება, ხოლო რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 981-ე მუხლითა და 309-ე მუხლის 99-ე და 103-ე ნაწილებით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა). მოგების გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება როგორც 15/85 განაწილებული დივიდენდის თანხიდან.

საწესდებო კაპიტალი. საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება დამფუძნებლების შენატანებით. თუ შენატანი არის არაფულადი ხდება არაფულადი შენატანის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა. დივიდენდი აღიარდება იმ პერიოდში როდესაც ხდება მისი გამოცხადება.

შემოსავლების აღიარება. შემოსავალი აღიარებულია იმ ოდენობით, რაც ასახავს კომპანიის მოლოდინს, იმის შესახებ თუ რამდენს მიიღებს მომხმარებლისგან გარკვეული პროდუქტის მიწოდების შემთხვევაში. მომხმარებელთან დადებული თითოეული კონტრაქტისთვის ჭგუფი განსაზღვრავს: ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებას; განსაზღვრავს გარიგების ფასს, რომელიც დგინდება სვადასხვა ცვლადი გარემოებების და ფულის დროში ღირებულების გათვალისწინებით; გარიგების ფასს ანაწილებს ცალკეულ შესრულების ვალდებულებაზე, თითოეული საქონლის ან მომსახურების ცალკეული მიწოდების ფასის საფუძველზე. ჭგუფი შემოსავალს აღიარებს როცა თითოეული ვალდებულების შესრულება ხდება იმ გზით, რაც გულისხმობს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემას. ცვლადი ფაქტორები ტრანზაქციის ფასის განსაზღვრისას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ასახავს მომხმარებლისთვის გაწეულ ფასდათმობებს, ფასდაკლებას და კომპენსაციას, მომხმარებლის მხრიდან მისაღები ნებისმიერ შესაძლო ბონუსს და სხვა კონტინგენციას. აღნიშნული ფაქტორები განისაზღვრება “მოსალოდნელი ღირებულების” ან “სავარაუდოდ მიღებული ანაზღაურების” მეთოდით. ცვლადი ფაქტორებს განსაზღვრა ექვემდებარება შემაკავებელ პრინციპს, რომლის მიხედვითაც შემოსავალის აღიარება ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა სავარაუდოა, რომ არ მოხდება აღიარებული კუმულაციური შემოსავლის ოდენობის მნიშვნელოვანი შეცვლა. განხილვა მიმდინარეობს სანამ არ აღმოიფრება ცვლად ფაქტორებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. მიღებული თანხები, რომლებიც ექვემდებარება შემაკავებელ პრინციპს, აღიარებულია როგორც უკან დაბრუნების ვალდებულება.

სამშენებლო მასალების გაყიდვა. სამშენებლო მასალების გაყიდვის შედეგად მიღებული შემოსავლები აღიარდება სამშენებლო მასალების ფლობის რისკების და სარგებლის გადაცემად. თუ ჭგუფი თანახმაა, მოახდინოს სამშენებლო მასალების ტრანსპორტირება მითითებულ ადგილას, შემოსავლების აღიარება მოხდება მაშინ, როდესაც სამშენებლო მასალები გადაეცემა კლიენტს დანიშნულების ადგილზე.

საიჯარო შემოსავალი. ოპერაციული იჯარის საიჯარო შემოსავლები აღიარდება წრფივი ხაზით ლიზინგის ვადის შესაბამისად, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ალტერნატიულ ბაზას წარმოადგენს იჯარით

აღებული შენობები. საოპერაციო იჭარით გაცემული ლიზინგის ამორტიზაცია ხდება წრფივი ხაზის საფუძველზე და ანაზღაურება ხდება შემოსავლის მიხედვით.

მომსახურების გადასახდელები. ქონების ფონდის მენეჯმენტის, ქონების საკონსულტაციო და ობიექტების მართვის სერვისის მიღებიდან მიღებული შემოსავლები აღიარდება მომხმარებლისათვის მომსახურების მიწოდებისას, ან იქ, სადაც არის გაფორმებული უპირობო ხელშეკრულება აქტივების გაყიდვის ან შეძენის შესახებ.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების გაქვითვა. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები შეიძლება გაიქვითოს და ნაშთში დაფიქსირებულია წმინდა თანხა, მაშინ, როდესაც როდესაც არსებობს იურიდიული უფლება აღნიშნული თანხების ოფსეტირებისა, და არსებობს მისი ნეტო საფუძველზე შეფასების ან აქტივის რეალიზაციის და პასუხისმგებლობის დაკისრების განზრახვა.

3. კრიტიკული საბუღალტრო შეფასებები და გადანაცვტილებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებისას

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მენეჯმენტისგან მოითხოვს ფინანსურ ანგარიშგებებზე გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გამოყენებას. მენეჯმენტი მუდმივად აფასებს თავის განსჯებსა და შეფასებებს აქტივების, ვალდებულებების, პირობითი ვალდებულებების, შემოსავლისა და ხარჯების მიმართ. მენეჯმენტი თავის მოსაზრებებს, შეფასებებსა და მოსაზრებებს ეყრდნობა ისტორიულ გამოცდილებას და სხვადასხვა ფაქტორებს, მომავალი მოვლენების მოლოდინების ჩათვლით, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ საანგარიშგებო პერიოდში გაკეთებული შეფასებებიგონივრული უნდა იყოს ამ პირობებში. ქვემოთ მოცემულია მნიშვნელოვანი შეფასებები და დაშვებები:

საქონლის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლები. საქონლის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლების აღიარებისას, კომპანიის ვალდებულება შესრულებულად ითვლება საქონლის მომხმარებლისთვის მიწოდების მომენტში, რადგან თვლიან, რომ ეს არის დრო, როდესაც მომხმარებელს გადაეცემა კონტროლი ზემოთაღნიშნულ საქონელზე.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის განსაზღვრა მოითხოვს შეფასებას და მსჯელობას. იგი დაფუძნებულია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზე, რომელიც დაჭკუფებულია ვადაგადაცდილებული დღეების საფუძველზე და აკეთებს ვარაუდს, განისაზღვროს მთლიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი თითოეული ჯგუფისათვის. ეს ვარაუდები ეფუძნება ბოლოდროინდელი გაყიდვების და ისტორიულ გამოცდილებებს.

მარაგების გაუფასურება. მარაგების გაუფასურების შეფასება საჭიროებს შეფასებას და მსჯელობას. გაუფასურების დონის შეფასება ხდება იმ ბოლოდროინდელი გაყიდვების გამოცდილების, მარაგების დაძველების და სხვა ისეთი ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც გავლენას ახდენს მარაგების ფასის განსაზღვრაზე.

აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა. ჯგუფი განსაზღვრავს სასარგებლო სიცოცხლის მომსახურების ვადას, თავისი ძირითადი საშუალებების და განსაზღვრული ვადის მქონე არამატერიალური აქტივებისთვის. სასარგებლო მომსახურების ვადა შეიძლება მნიშვნელოვნად შეიცვალოს ტექნიკური ინოვაციების ან რაიმე სხვა მოვლენის შედეგად. ცვთისა და ამორტიზაციის ოდენობა გაიზრდება როცა აქტივის გამოყენების ვადა იქნება ნაკლები ვიდრე ადრე შეფასებული მომსახურების ვადა.

საიჯარო ვადა. საიჯარო ვადა მნიშვნელოვანი კომპონენტია როგორც აქტივის გამოყენების უფლების, ისე საიჯარო ვალდებულებების გაზომვაში.

მსჯელობები ხორციელდება იმის დასადგენად, არის თუ არა გონივრული რწმუნება, რომ გამოყენებული იქნება საიჯარო ხელშეკრულების გაგრძელების ან ძირითადი აქტივის შეძენის ოფციონი, ან არ იქნება

გამოყენებული საიჯარო ხელშეკრულების შეჩერების ვარიანტი, საიჯარო ვადაში შესატანი პერიოდების დადგენისას. საიჯარო ვადის დადგენისას, ყველა ფაქტი და გარემოება, რომელიც ქმნის ეკონომიკურ სტიმულს ვადის გაგრძელების ოფციონის გამოყენებისთვის, ან შეწყვეტის ოფციონის გამოყენებისათვის, განიხილება იჯარის დაწყების დღეს. განხილული ფაქტორები შეიძლება მოიცავდეს აქტივის მნიშვნელობას კომპანიის საქმიანობისთვის; პირობების შედარება არსებულ საბაზრო განაკვეთებთან; მნიშვნელოვანი ჯარიმების დაკისრება; უკვე არსებული იჯარით აღებული ფართის კეთილმოწყობა; ხარჯები და აქტივის ჩანაცვლების მოშლა. ჯგუფი აფასებს, გონივრულია თუ არა გაგრძელების ოპციონის გამოყენება, ან შეწყვეტის ოპციონის გამოყენება, თუ მოხდა მნიშვნელოვანი მოვლენა ან გარემოებების მნიშვნელოვანი ცვლილება.

ნაგულისხმევი სასესხო განაკვეთი - თუ საპროცენტო განაკვეთი საიჯარო პირობებში მარტივად ვერ განისაზღვრება, ნაგულისხმევი სასესხო განაკვეთის დაანგარიშება ხდება მომავალი საიჯარო გადასახადების დისკონტირებით, რომ მოხდეს საიჯარო ვალდებულების ამჟამინდელი ღირებულების განსაზღვრა იჯარის დაწყების მომენტში. ასეთი განაკვეთი ემყარება იმას, რასაც ჯგუფი აფასებს, რომ მას მესამე მხარის გადახდა მოუწევს, სესხის მისაღებად საჭირო სახსრების მისაღებად საჭირო აქტივის მსგავსი ღირებულების აქტივის მოსაპოვებლად, მსგავსი პირობებით, უსაფრთხოებით და ეკონომიკური გარემოთი. ასეთი განაკვეთი ემყარება იმას, რაც კომპანიის შეფასებით, მას მესამე მხარისთვის უნდა გადაეხადა მესამე მხარისგან სესხის მიღების შემთხვევაში რომ მიეღო მსგავსი აქტივი გამოყენების უფლებით, მსგავს პირობებში და ეკონომიკური გარემოში.

4. ახალი ან შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ფასს 16 - იჯარა

ჯგუფის მიერ დანერგილ იქნა ფასს 16 სტანდარტის ამოქმედების ვადად განისაზღვრა 2019 წლის 1 იანვარი. სტანდარტი ჩაანაცვლებს ბასს 17 'იჯარას', ხოლო მეიჯარისთვის ამცირებს ფინანსური და საოპერაციო იჯარის კლასიფიკაციას. მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების იჯარის გარდა, ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია გამოყენების უფლებით აქტივი. წრფივი საოპერაციო იჯარის ხარჯს ცვლის გამოყენების უფლებით აქტივის ცვეთა (საოპერაციო ხარჯების ჩათვლით), და აღიარებულ საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი (ფინანსური ხარჯის ჩათვლით). იჯარის საწყის პერიოდში, ბასს 16-ით გათვალისწინებული იჯარის ხარჯები იქნება მეტი ვიდრე ფასს 17-ით დარიცხული ხარჯები. ამასთან, EBITDA (მოგება პროცენტის მიღებამდე, გადასახადების, ამორტიზაციისა და ამორტიზაციის მიღწევამდე) გაუმჯობესდება, რამდენადაც საოპერაციო ხარჯი ჩანაცვლებულია საპროცენტო და ცვეთის ხარჯით მოგება ზარალის ანგარიშგებაში. ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში, საპროცენტო ხარჯი წარმოდგენილია საოპერაციო საქმიანობაში, ხოლო იჯარის ძირითადი თანხის გადასახადი წარმოდგენილია ფინანსურ საქმიანობაში. მეიჯარის აღრიცხვისთვის სტანდარტი არსებითად არ ცვლის იჯარის აღრიცხვის პრინციპებს.

სტანდარტის დანერგვას გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფზე, გამომდინარე იქიდან, რომ ჯგუფს არ აქვს რაიმე სახის იჯარა.

გამოცემული სტანდარტები, რომელიც ჯერ არ შესულა ძალაში

ქვემოთ ჩამოთვლილია სტანდარტები და განმარტებები, რომლებიც გაცემულია, მაგრამ ჯერ არ არის ეფექტური, ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებებზე გაცემის თარიღამდე. ეს ჩამონათვალი მოიცავს სტანდარტებს და ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ჯგუფს მომავალ პერიოდში მოეთხოვება. ჯგუფი აპირებს მიიღოს ეს სტანდარტები, მათი ეფექტურობის შემთხვევაში.

ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში

ბასს 28-ში შესული ცვლილებები (2014-2017 პერიოდის ფასს სტანდარტების ყოველწლიური ცვლილებები, გამოცემულია 2017 წლის დეკემბერში) - ცვლილებები, რომლებიც ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან ან/და შემდგომ პერიოდებში (ნებადართულია ადრეული გამოყენება), აზუსტებს: მეკავშირე საწარმოში

განხორციელებული ინვესტიციების, ასევე ინვესტიციების ერთობლივი საქმიანობაში, რომელიც განხორციელებულია ვენჩურული კაპიტალის მექანიზმით, საერთო ფონდების, ან სხვა მსგავსი ტიპის ორგანიზაციების მიერ, უფლება აქვთ თითოეული ზემოთმოხსენებული ინვესტიცია თავდაპირველი აღიარებისას აღიაროს სამართლიანი ღირებულებით მოგება ზარალში ასახვით. ცვლილებებს არ მოუხდენია გავლენა ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ბასს 40-ში შესული ცვლილებები - საინვესტიციო ქონების ტრანსფერი (გამოცემულია 2017 წლის დეკემბერში)

ცვლილებები, რომლებიც ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან ან/და პერიოდის შემდეგ (ნებადართულია ადრეული გამოყენება), განმარტავს, რომ საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაცია სხვა მუხლებში, ან პირიქით სხვა მუხლებიდან საინვესტიციო ქონებაში კლასიფიკაცია მხოლოდ მაშინ უნდა განხორციელდეს (მათ შორის იმ აქტივებისა რომლებიც არის მშენებლობის და განვითარების სტადიაში) როდესაც არსებობს მტკიცებულება იმისა, რომ ქონების გამოყენების შინაარსის ცვლილება მოხდა. ცვლილებებს არ მოუხდენია გავლენა ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფასს-2 კლასიფიკაცია და შეფასება წილობრივი გადახდების ტრანზაქციებზე (გამოცემებულია 2016 წლის ივნისში).

ცვლილებები, ეხება 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებულ და შემდგომ პერიოდებს, რომელიც განმარტავს ვესტირების და არავესტირების ეფექტებს აქციაზე დაფუძნებული გადახდის(ადგ) ნაღდი ფულით ანგარიშსწორებაზე, (ადგ)-ს აღრიცხვისას ნეტო საგადასახადო თვისებაზე საშემოსავლო გადასახადის ვალდებულების თვალსაზრისით და (ადგ)-ს პირობების მოდიფიკაციაზე, რომელიც უცვლის ტრანზაქციას კლასიფიკაციას ნაღდი ფულზე დაფუძნებულიდან კაპიტალზე დაფუძნებულზე. მოსალოდნელი არაა, რომ ზემოთაღნიშნულს მატერიალური ეფექტი ექნება ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფასს-4-ში სახელწოდებით ფასს-9 ფინანსური ინსტრუმენტების გავრცელება ფასს-4 სადაზღვევო კონტრაქტებზე (გამოცემებულია 2017 წლის სექტემბერში)

ცვლილებები, რომლებიც ეხება 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებულ და შემდგომ პერიოდებს, აძლევს ყველა მზღვეველს საშუალებას, აღიაროს სრული მოგება, ვიდრე მოგება-ზარალში ასახვით ცვლილება, რომელიც შესაძლოა, დაგდეს ფასს 9 -ის გამოყენების შემდგომ ფასს 17-ის განხორციელებამდე ("გადაფარვის მიდგომა").

გაცემული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული (გაგრძელება) გარდა ამისა, პირები, რომელთა საქმიანობა ძირითადად დაკავშირებულია დაზღვევასთან, დროებით თავისუფლდებიან ფასს 9-ის გამოყენებისგან (2021 წლამდე), თუმცა განაგრძობენ ფასს 39-ის ("გადავადების მიდგომა") გამოყენებას. ვინაიდან, რაც ჯგუფმა არ გასცა სადაზღვევო კონტრაქტები, ცვლილებები არ მოახდენს გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვინაიდან ჯგუფმა არ გამოუშვა სადაზღვევო კონტრაქტები, ცვლილებები არ მოახდენს გავლენას ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფასს 10 და ბასს 28-ში „ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების შეძენა/ გაყიდვა“ (გამოცემა 2014 წლის სექტემბერში) - ცვლილებები, ეხება ორ სტანდარტს შორის არსებულ შეუთავსებლობას და განმარტავს, რომ მოგება ან ზარალი სრულად უნდა იქნას აღიარებული, როდესაც ტრანზაქციაში ჩართულია ბიზნესი, და ნაწილობრივად, თუ მასში ჩართულია აქტივები, რომლებიც არ წარმოადგენს ბიზნესს. ამ ცვლილების ამოქმედების დღე თავდაპირველად იყო 2017 წლის 1 იანვარი, მაგრამ გადაიდო განუსაზღვრელი ვადით 2015 წლის დეკემბერში, თუმცა მისი ადრეული გამოყენება ჯერ კიდევ ნებადართულია. აღნიშნულ ცვლილებას არ ექნება გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შპს “ას ჯორჯია”**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)****5. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან**

მხარეები წარმოადგენენ დაკავშირებულს, თუ ისინი არიან ერთობლივი კონტროლის ქვეშ, ან რომელიმე მხარე აკონტროლებს სხვა მხარეს, ან შეუძლია ქონდეს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივი კონტროლი სხვა მხარეების ფინანსურ და ოპერაციულ გადაწყვეტილებებზე. დაკავშირებული მხარის თითოეული შესაძლო ურთიერთობის განხილვისას, ყურადღება მიმართულია ურთიერთობის არსზე და არა უბრალოდ სამართლებრივ ფორმაზე.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გადასახდელი დავალიანება დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

31 დეკემბერი 2019			
		სხვა დაკავშირებული მხარე	მთლიანი თანხა
	აქციონერები		
გაცემული სესხები	-	16,939,291	16,939,291
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	2,189,334	2,189,334
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	88,692	452,755	541,447
მიღებული სესხები	70,037,213	-	70,037,213

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გადასახდელი დავალიანება დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

31 დეკემბერი 2018			
		სხვა დაკავშირებული მხარე	მთლიანი თანხა
	აქციონერები		
გაცემული სესხები	-	14,710,607	14,710,607
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	2,103,336	2,103,336
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	2,493,826	2,493,826
მიღებული სესხები	74,978,614	-	74,978,614

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემოსავალი და ხარჯი დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

	აქციონერი	სხვა დაკავშირებული მხარეები	სულ
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,007,114)	(101,968)	(1,109,082)
საპროცენტო შემოსავალი	-	1,272,756	1,272,756
საპროცენტო ხარჯი	(6,035,703)	-	(6,035,703)

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემოსავალი და ხარჯი დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

	აქციონერი	სხვა დაკავშირებული მხარეები	სულ
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,362,538)	-	(1,362,538)
საპროცენტო შემოსავალი	-	557,085	557,085
საპროცენტო ხარჯი	(5,537,287)	-	(5,537,287)

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

6. ძირითადი საშუალებები

თვითღირებულება:	მინა	შენიშვნები	მოწყ. და აღჭურვილობები	სატრანსპორტ ო საშუალებები	ოფისის აღჭურვილობა	კომპ. ტექნიკა	სხვა ტექნიკა	სულ
2018 წლის 1 იანვარი	39,347,407	334,625	16,029,203	14,703,725	602,000	479,149	4,129,391	75,625,500
შემოსულობები	406,504	5,331	2,979,046	-	314,495	5,210	-	3,710,586
შიდა მოძრაობა	-	-	51,150	-	-	-	-	51,150
გასვლა	-	-	(212,879)	-	(7,270)	-	-	(220,149)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,753,911	339,956	18,846,520	14,703,725	909,225	484,359	4,129,391	79,167,087
შემოსულობები	348,921	-	-	302,480	-	-	-	651,401
შიდა მოძრაობა	-	-	57,300	-	6,640	8,422	6,297	78,659
გასვლა	-	-	(3,777)	(50,123)	(11,933)	-	-	(65,833)
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	40,102,832	339,956	18,900,043	14,956,082	903,932	492,781	4,135,688	79,831,314
დაგროვილი ცვეთა:								
2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	(33,098)	(4,964,762)	(5,159,522)	(346,592)	(360,875)	(1,971,380)	(12,836,229)
ცვეთის ხარჯი	-	(25,600)	(4,169,737)	(304,894)	(207,473)	89,233	(157,457)	(4,775,928)
გაყიდული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	-	7,477	-	258	-	-	7,735
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(58,698)	(9,127,022)	(5,464,416)	(553,807)	(271,642)	(2,128,837)	(17,604,422)
ცვეთის ხარჯი	-	(41,059)	(1,465,168)	(779,144)	(116,066)	(26,879)	(97,224)	(2,525,540)
გაყიდული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	-	2,424	31,753	2,833	-	-	37,010
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(99,757)	(10,589,766)	(6,211,807)	(667,040)	(298,521)	(2,226,061)	(20,092,953)
წმინდა საბალანსო ღირებულება								
2018 წლის 1 იანვარი მდგომარეობით	39,347,407	301,527	11,064,441	9,544,203	255,408	118,274	2,158,011	62,789,271
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,753,911	281,258	9,719,498	9,239,309	355,418	212,717	2,000,554	61,562,665
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	40,102,832	240,199	8,310,277	8,744,275	236,892	194,260	1,909,627	59,738,362

შპს “ას ჯორჯია”**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები არ არის დაგირავებული.

შპს “ას ჯორჯია”ს 25.89 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის გადაფასდა საბაზრო ღირებულებით 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შეფასება განხორციელდა დამოუკიდებელი შემფასებელი ფირმის მიერ. შპს “ბეიკერ ტილი საქართველო”, რომელსაც გააჩნია აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და უახლესი გამოცდილება ანალოგიური ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის აქტივების შეფასებისა. შეფასების საფუძველს წარმოადგენდა მიწის ბაზრის არსებული მდგომარეობა. მიწის ღირებულება „ბეიკერ ტილის“ შეფასების გარეშე არის 11,628,517 ლარი.

გემოლნიშნული მიმდინარე ღირებულება მოიცავს 28,073,483 ლარს, რომელიც წარმოადგენს კომპანიის მიწასთან დაკავშირებულ გადაფასების ნამეტს 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

7. არამატერიალური აქტივები

	ლიცენზიები	სხვა არამატერიალური აქტივები	საპრეზენტაციო ფილმი	სულ
თვითღირებულება :				
ნაშთი 2017 წლის მდგომარეობით	2,250	65,575	49,988	117,483
დამატებები	-	-	20,900	20,900
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,250	65,575	70,888	138,713
დამატებები	-	-	-	-
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,250	65,575	70,888	138,713
დაგროვილი ამორტიზაცია :				
ნაშთი 2017 წლის მდგომარეობით	(2,250)	(43,253)	(49,988)	(95,491)
ამორტიზაციის ხარჯი	-	(2,783)	-	(2,783)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(2,250)	(46,036)	(49,988)	(98,274)
ამორტიზაციის ხარჯი	-	(2,783)	(4,180)	(6,963)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(2,250)	(48,819)	(54,168)	(105,237)
წმინდა საბალანსო ღირებულება:				
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	399	33,927	3,699	38,025
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	22,322	-	22,322
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	16,756	16,720	33,476

2018 წლის დეკემბერში ჯგუფმა ინვესტიცია გააკეთა სამგანზომილებიანი ვიდეო კლიპის გადასაღებად. ვიდეო კლიპის ღირებულება იყო 20,900 ლარი და კლასიფიცირებულია როგორც არამატერიალური აქტივი, ჯგუფს განზრახული აქვს ეს კლიპი გამოიყენოს მეორე ეტაპის ბინების რეკლამისთვის.

შპს “ას ჯორჯია”**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აბსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)****8. საინვესტიციო ქონება**

საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადა 30 წელია. სულ საინვესტიციო ქონების გაქირავებით მიღებული შემოსავალია 1,097,626 ლარი (2018: 887,543) 2019 წლის განმავლობაში.

ღირებულება :	სულ
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,403,824
დამატებები	-
გადმოტანა მშენებლობიდან	11,396,901
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	17,800,725
დამატებები	200,201
გადმოტანა მშენებლობიდან	-
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	18,000,926
დაგროვილი ცვეთა:	
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(101,490)
ცვეთა წლის განმავლობაში	(516,495)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(617,985)
ცვეთა წლის განმავლობაში	(541,797)
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(1,159,782)
წმინდა საბალანსო ღირებულება:	
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,302,334
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	17,182,740
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	16,841,144

საინვესტიციო ქონება მოიცავს შემდეგი სახის აქტივებს:

საინვესტიციო ქონების ტიპი	კვადრატული მეტრი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება ქართულ ლარში
ბავშვების ეზო გასაქირავებლად	2,368	2,503,637
გასაქირავებელი ბინები	11,501	12,164,026
გასაქირავებელი კომერციული ფართები	3,153	3,333,263
სულ	17,022	18,000,926

2019 წელს ჯგუფის ხელმძღვანელობამ ჩაატარა საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულების ანალიზი. ამ შეფასების თანახმად ხელმძღვანელობამ დაადგინა, რომ რეალიზებული ბინების ერთი კვადრატული მეტრის საშუალო სარეალიზაციო ფასი საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში იყო 1,100 ლარი და თვითღირებულება ერთ კვადრატულ მეტრზე 1,058 ლარი. გაუფასურების ნიშნები არ არსებობს.

9. დაუმთავრებელი მშენებლობა და ინვენტარი მშენებლობის პროცესში

კომპლექსი დირსი მოიცავს საცხოვრებელ შენობას საცხოვრებელი ბინებით. პროექტი იყოფა ორ ეტაპად: პირველი ეტაპი დასრულდა და მოიცავს 22 დასრულებულ შენობას (22 კორპუსი) 2,681 საცხოვრებელი ბინით. პირველი ეტაპის ჯამურ ღირებულებას შეადგენს 221,260,855 ლარი. 53,656,281 ლარის ღირებულების გაყიდვები, 2018 წლის 31 დეკემბრის ბოლოს საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენებული იყო 11,396,901. მეორე ეტაპის ჯამური ღირებულებაა 26,996,482 ლარი (2018 წლის 31 დეკემბერი: 26,301,545)

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

და მშენებლობა შეჩერდა 2015 წელს. მეორე ეტაპი შედგება 13,185,009 ლარის ღირებულების მიწისგან და 13,116,536 ლარის შენობის საძირკველისგან.

	1-ლი ეტაპი	მე-2 ეტაპი	ჯამი
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	167,875,642	26,301,545	194,177,187
დამატებები	4,727,321	-	4,727,321
საინვესტიციო ქონებაში გადასვლა	(11,396,901)	-	(11,396,901)
გაყიდვები	(53,656,280)	-	(53,656,280)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	107,549,782	26,301,545	133,851,327
დამატებები	9,027,638	694,937	9,722,575
საინვესტიციო ქონებაში გადასვლა	-	-	-
გაყიდვები	(53,629,170)	-	(53,629,170)
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	62,948,250	26,996,482	89,944,732

2018 წლის 31 დეკემბერს ჯგუფმა დაასრულა 107,549,781 ლარის გასაყიდად გამზადებული ბინები. 2015 წელს ჯგუფმა შეაჩერა მეორე ეტაპის მშენებლობა, რადგან ბინების რეალიზაცია არ მიმდინარეობდა დაგეგმილი ტემპის მიხედვით და თუ გააგრძელებდნენ მშენებლობას, ჯგუფს შეეწყმნებოდა ლიკვიდურობის პრობლემა. 2019 და 2018 წელს ჯგუფმა მიაღწია რეალიზაციის დაგეგმილ დონეს და 2019 წელს შეინარჩუნა გაყიდვების სავალდებულო დონე, რაც განპირობებული იყო მარკეტინგის გაფართოვებული კამპანიისა და ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსთან გაფორმებული ხელშეკრულებით. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ხელმძღვანელობამ ჩაატარა პროექტის მეორე ეტაპის გაუფასურების ტესტი, რათა მიეღო რწმუნება, რომ აქტივები წარმოდგენილია არაუმეტეს თავიანთ ანაზღაურებად ღირებულებამზე. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ გაუფასურების ნიშნები არ აღინიშნება და ანაზღაურებადი ღირებულება თანმიმდევრულია წინა წელთან. მეორე ეტაპის დასრულების სავარაუდო თარიღია 2026 წელი, პროექტი დაფინანსდება პროექტის პირველი და მეორე ეტაპის გაყიდვებიდან მიღებული შემოსავლებით.

10. გაცემული სესხები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
გრძელვადიანი ნაწილი		
სესხები დაკავშირებულ მხარეებთან	11,900,955	13,409,100
დარიცხული პროცენტი	1,242,951	253,783
სესხის გაუფასურების რეზერვი	(657,195)	(1,094,250)
სულ გრძელვადიანი ნაწილი	12,486,711	12,568,633
მიმდინარე ნაწილი		
სესხები დაკავშირებულ მხარეებთან	4,757,129	2,165,009
დარიცხული პროცენტი	467,923	245,902
სესხის გაუფასურების რეზერვი	(772,472)	(264,987)
სულ გმიმდინარე ნაწილი	4,452,580	2,145,924
სულ გაცემული სესხები	16,939,291	14,714,557

შპს “ას ჯორჯია”**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

2018 წელს ჯგუფმა გააფორმა სესხის 2 ხელშეკრულება შპს AZMAN -თან სესხის ჯამური თანხა 8,055,900 ლარი (3,650,000 აშშ დოლარი). პროცენტი და ძირი გადაიხდება ვადის ბოლოს. ხელშეკრულების ვადის შესახებ ინფორმაცია იხილეთ ქვემოთ მოცემულ ცხრილში

2018 წელს ჯგუფმა გააფორმა სესხის 3 ხელშეკრულება შპს AS INSHAAT-თან ჯამური ღირებულებით 5,353,200 ლარი (2,000,000 აშშ დოლარი). პროცენტი და ძირი გადაიხდება ვადის ბოლოს. ხელშეკრულების ვადის შესახებ ინფორმაცია იხილეთ ქვემოთ მოცემულ ცხრილში

ჯგუფმა გააფორმა სესხის ხელშეკრულება შპს As Food -თან 2017 წლის 26 აგვისტოს. სესხის ჯამური თანხა - 366,875 ლარი, საპროცენტო განაკვეთი 8% . პროცენტი გადაიხდება ვადის ბოლოს. თანხის გადარიცხვა მსესხებლის ანგარიშზე ხდება ტრანშებით. ხელშეკრულების დაფარვის ვადად განისაზღვრა 2018 წლის 17 აგვისტო.

ორგანიზ. დასახელება	ვალუტა ხელშ. მიხედვით	საპროცენტო განაკვეთი ხელშ. მიხედვით	თანხა ვალუტაში ხელშეკრულების მიხედვით	თანხა ხელშეკრულების მიხედვით, ლარი	დანების თარიღი ხელშეკრულების მიხედვით	დამთავრების თარიღი ხელშეკრულების მიხედვით
AS Inshaat	აშშ დოლარი	7%	500,000	1,433,850	ნოემბერი 20, 2018	ნოემბერი 20, 2021
AS Inshaat	აშშ დოლარი	7%	500,000	1,433,850	აგვისტო 27, 2018	აგვისტო 27, 2020
AS Inshaat	აშშ დოლარი	7%	1,000,000	2,867,700	სექტემბერი 5, 2018	სექტემბერი 5, 2020
AZMAN სს	აშშ დოლარი	7%	650,000	1,864,005	აპრილი 25, 2017	აპრილი 25, 2020
AZMAN სს	აშშ დოლარი	7%	500,000	1,433,850	ივლისი 27, 2018	ივლისი 27, 2020
AZMAN სს	აშშ დოლარი	7%	2,500,000	7,169,250	სექტემბერი 19, 2018	სექტემბერი 19, 2020
AS Food სს	აშშ დოლარი	7%	158,865	455,579	დეკემბერი 31, 2016	დეკემბერი 31, 2018
			5,808,865	16,658,084		

სესხის ანარიცხის მოძრაობა:	გაცემული სესხების ანარიცხი
2018 წლის 1 იანვარი	371,261
სესხის გაუფასურების რეზერვის ზრდა	987,976
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,359,237
სესხის გაუფასურების რეზერვის შემცირება	(70,430)
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(1,429,667)

შპს „ას ჯორჯია“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

11. ინვენტარი

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ნედლეული და მასალები	9,353,219	6,535,209
ინვენტარი გადამუშავების პროცესში	219,174	81,166
ინვენტარი და სამრეწველო მოწყობილობები	462,061	403,949
მზა პროდუქცია	316,200	130,495
სხვა ინვენტარი	27,958	32,147
სულ ინვენტარი	10,378,612	7,182,966

ნელა მოძრავი მარაგების ნაშთი ღირებულებით 2,500 ათასი. მენეჯმენტის შეფასებით აღნიშნული მარაგები არ არის გაუფასურებული და მათი გამოყენება იგეგმება სამშენებლო სამუშაოებში.

12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო მოთხოვნები	22,341,402	20,662,060
გადახდილი ავანსები	6,733,452	6,746,820
სხვა მოთხოვნები	16,305	6,765
საეჭვო მოთხოვნების ანარიცხი	(4,792,828)	(3,966,573)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	24,298,331	23,449,072

ჯგუფი ინარჩუნებს გაყიდული აქტივების კანონიერ მფლობელობას გაყიდვებიდან წარმოქმნილი დებიტორული დავალიანებების გადახდამდე.

სავაჭრო მოთხოვნები მიწოდებისგან და მომსახურებისგან „დირსი რეზიდენსში“ და „ას ჯორჯია“:

	დარეზერვების განაკვეთი %	საბალანსო ღირებულება ლარი	გაუფასურების რეზერვი ლარი
0-დან 1 თვემდე	2%	13,120,390	(262,408)
1-დან 3 თვემდე	5%	492,566	(24,628)
3-დან 6 თვემდე	25%	419,695	(104,924)
6-დან 12 თვემდე	50%	2,464,353	(1,232,177)
12 თვეზე მეტი	100%	1,172,275	(1,172,275)
სულ		17,669,279	(2,796,412)

შპს „ას ჯორჯია“**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

სავაჭრო მოთხოვნები მიწოდებისგან და მომსახურებისგან „ას ჯორჯიაში“:

	დარეზერვების განაკვეთი	საბალანსო ღირებულება გაუფასურების რეზერვი	
	%	ლარი	ლარი
0-დან 1 თვემდე	5.13%	183,238	(9,401)
1-დან 3 თვემდე	5.38%	156,041	(8,394)
3-დან 6 თვემდე	6.28%	308,960	(19,403)
6-დან 12 თვემდე	13.52%	336,506	(45,502)
12 თვეზე მეტი	100%	1,715,945	(1,715,945)
სულ		2,700,690	(1,798,645)

სავაჭრო მოთხოვნები მიწოდებისგან და მომსახურებისგან „ას ქონსტრაქშენში“:

	დარეზერვების განაკვეთი	საბალანსო ღირებულება გაუფასურების რეზერვი	
	%	ლარი	ლარი
0-დან 1 თვემდე	0.97%	1,086,530	(10,549)
1-დან 3 თვემდე	1.21%	361,548	(4,365)
3-დან 6 თვემდე	2.18%	344,363	(7,512)
6-დან 12 თვემდე	96.82%	114,821	(111,174)
12 თვეზე მეტი	100%	64,171	(64,171)
სულ		1,971,433	(197,771)

2018 წლის 31 დეკემბრის ვადაგადაცილებული თარიღების შემცველი დებიტორული დავალიანების სქემა ქვემოთ მოცემულია ანარიხების გარეშე:

	მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის	საბალანსო თანხა	მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის
	%	ლარი	ლარი
არავადაგადაცილება	0%	8,442,489	-
0-დან 1 თვემდე	2%	-	-
1-დან 3 თვემდე	5%	6,573,626	(328,681)
3-დან 6 თვემდე	25%	2,126,454	(531,613)
6-დან 12 თვემდე	50%	826,424	(413,212)
12 თვეზე მეტი	100%	2,693,067	(2,693,067)
სულ		20,662,060	(3,966,573)

ჯგუფმა შეცვალა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი, რეზერვის გაანგარიშების ახალი მეთოდოლოგიის გამოყენების გამო.

ჯგუფმა დაყო მოთხოვნები სამ ჯგუფად: შპს „ას ჯორჯიას“ დებიტორული მოთხოვნები, შპს „ას ქონსტრაქშენის“ დებიტორული მოთხოვნები, და შპს „ჯორჯიას“ ბინების რეალიზაციის დებიტორული მოთხოვნები, და „დირსი რეზიდენციის“ დებიტორული მოთხოვნები.

ჯგუფმა დებიტორული დავალიანების თითოეული ჯგუფისთვის გამოიყენა სამი განსხვავებული რეზერვის მატრიცა. პირველი და მეორე ჯგუფისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთები გამოითვლება ისტორიული დეფოლტის განაკვეთების საფუძველზე.

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

გაუფასურების ანარიცხის მოძრაობა:	გაუფასურების ანარიცხი
2018 წლის 1 იანვარი	3,172,831
რეზერვის ცვლილება	1,647,986
წლის განმავლობაში ჩამოწერილი თანხა	(854,244)
2018 წლის 31 დეკემბრის	3,966,573
რეზერვის ცვლილება	826,255
გაუფასურების ზარალი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,792,828

13. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სალაროს ნაღდი ფული	84,307	4,977
ბანკი გახსნილი მიმდინარე ანგარიშები ეროვნულ ვალუტაში	1,933,831	3,273,849
ბანკი გახსნილი მიმდინარე ანგარიშები უცხოურ ვალუტაში	24,880,139	11,632,943
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	26,898,277	14,911,769

საბანკო ანგარიშებზე განთავსებულ ფულად სახსრებს ერიცხება პროცენტი, წლიური საპროცენტო განაკვეთი ლარის ანგარიშებზე 2% -ია, ხოლო აშშ დოლარის ანგარიშებზე 0,5%. 2019 წლის განმავლობაში საპროცენტო შემოსავალმა შეადგინა 112,118 ლარი (2018: 139,884 ლარი)

ფულისა და ფულის ექვივალენტების საკრედიტო ხარისხი შეჭამდება რეიტინგის საფუძველზე 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2019 საბანკო ნაშთები	31 დეკემბერი 2018 საბანკო ნაშთები
<i>არ არის ვადაგადაცილება, არ არის გაუფასურება</i>		
- უფრო დაბალი ვიდრე A- შეფასება	26,813,970	14,906,792
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	26,813,970	14,906,792

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

შეზღუდული ფულადი სახსრები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
<i>შეზღუდული ფული საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს - სხვა შეზღუდული ფული</i>	-	34,167,856.00
	1,148,697	1,072,135.00
სულ შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,148,697	35,239,991

შეზღუდული ფულადი სახსრები ძირითადად წარმოდგენილია საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსგან მიღებული შეზღუდული ფულის სახით. აღნიშნული თანხა არ იყო ხელმისაწვდომი კომპანიისთვის საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსთან ბიზნესის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებამდე.

2018 და 2019 წლებში სხვა შეზღუდული ფულადი სახსრები შეადგენდა 400,000 აშშ დოლარს, რომელიც გამოყენებული იყო სამუშაოების დასრულების საბანკო გარანტიის მისაღებად მუნიციპალური ქონების მართვის სააგენტოსთან ხელშეკრულებაში მითითებული პირობებისა და ვადების გათვალისწინებით.

14. საწესდებო კაპიტალი

დედა კომპანია დარეგისტრირდა საქართველოში 2010 წლის 18 იანვარს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დედა კომპანიის რეგისტრირებული საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 100 ლარი.

	31 დეკემბერი 2019			31 დეკემბერი 2018		
	აქციათა რაოდენობა	% რაოდენობა		აქციათა რაოდენობა	% რაოდენობა	
ას გრუპ ინვესტმენტ	51	51%	51	51	51%	51
მოვსუმოვ შაჰინ	49	49%	49	49	49%	49
სულ საწესდებო კაპიტალი	100	100%	100	100	100%	100

შპს “ას ჯორჯია”**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)****15. გაცემული სესხები**

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ვადიანი სესხები	263,348,520	256,740,549
დარიცხული გადასახდელი პროცენტი	35,232,270	25,535,642
სულ სესხები	298,580,790	282,276,191
მიმდინარე ნაწილი	228,543,577	282,276,191
გრძელვადიანი ნაწილი	70,037,213	-

კომპანიის სესხები დენომინირებულია ვალუტებში შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სესხები დენომინირებული:		
- აზერბაიჯ. მანათი	228,543,577	207,297,576
- აშშ დოლარი	70,037,213	74,978,614
სულ სესხები	298,580,790	282,276,191

ჯგუფი არ მიმართავს ჰეჯირებას და მის მექანიზმებს უცხოურ ვალუტაში ან საპროცენტო განაკვეთებში მის მიერ აღებულ სესხებთან მიმართებაში.

ჯგუფმა გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება დეკა ბანკთან (Deka Bank):

- 2015 წლის 26 ნოემბერს ჯამურ თანხაზე AZN 20,000,000 აზერბაიჯანული მანათი;
- 2015 წლის 10 დეკემბერს ჯამური თანხით AZN 20,000,000 აზერბაიჯანული მანათი;
- 2015 წლის 28 დეკემბერს - ჯამური თანხით AZN 20,000,000 აზერბაიჯანული მანათი.

საპროცენტო განაკვეთი - 5.5%. ხელშეკრულებების დაფარვის თარიღებს წარმოადგენდა: 1 ნოემბერი 2018 წელი, 21 ნოემბერი 2018 წელი და 30 ნოემბერი 2018 წელი შესაბამისად. ჯგუფმა წინამდებარე სახსრები ძირითადად მშენებლობის დასაფინანსებლად გამოიყენა.

ჯგუფმა გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება ბანკ სტანდარტთან (Bank Standard):

- 2015 წლის 30 ივლისს ჯამურ თანხაზე AZN 17,600,000 აზერბაიჯანული მანათი.
- 2015 წლის 14 აგვისტოს - ჯამურ თანხაზე AZN 20,000,000 აზერბაიჯანული მანათი,

საპროცენტო განაკვეთი - 6.56% და 5.56% შესაბამისად. ხელშეკრულებების დაფარვის თარიღებს წარმოადგენდა: 17 მაისი 2018 წელი და 20 ივლისი 2018 წელი შესაბამისად. ჯგუფმა წინამდებარე სახსრები ძირითადად მშენებლობის დასაფინანსებლად გამოიყენა. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა GEL 76,963,807 ლარი (31 დეკემბერი 2018: GEL 69,949,163 ლარი).

შპს “ას ჯორჯია”**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

ჯგუფმა გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება ბანკ სტანდარტთან (Bank Standard):

- 2014 წლის 17 ივლისს ჯამურ თანხაზე AZN 10,000,000 აზერბაიჯანული მანათი.
- 2014 წლის 28 ნოემბერს -ჯამურ თანხაზე AZN 5,000,000 აზერბაიჯანული მანათი,

საპროცენტო განაკვეთი 6.40% და 6.00% . ხელშეკრულებების დაფარვის თარიღი გაგრძელდა 2019 წლის 15 მარტამდე, 2016 წლის 30 ივნისის ხელშეკრულების დანართის შესაბამისად. ჯგუფმა წინამდებარე სახსრები ძირითადად მშენებლობის დასაფინანსებლად გამოიყენა. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა GEL 28,779,278 ლარი აზერბაიჯანული მანათი (31 დეკემბერი 2018: GEL 25,595,316 ლარი).

ჯგუფმა გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება ბანკ სტანდარტთან (Bank Standard):

2013 წლის 23 ივნისს ჯამურ თანხაზე AZN 10,000,000 აზერბაიჯანული მანათი. ხელშეკრულების დაფარვის თარიღი გაგრძელდა 2018 წლის 15 მარტამდე, 2016 წლის 30 ივნისის ხელშეკრულების დანართის შესაბამისად.. საკრედიტო ხელშეკრულების საპროცენტო განაკვეთმა შეადგინა 6.82%. ჯგუფმა წინამდებარე სახსრები ძირითადად მშენებლობის დასაფინანსებლად გამოიყენა. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა GEL 20,709,239 ლარი აზერბაიჯანული მანათი (31 დეკემბერი 2018: GEL 18,438,654 ლარი).

ჯგუფმა გააფორმა სესხის ხელშეკრულება თავის აქციონერთან 2016 წლის 23 დეკემბერს ჯამური თანხით USD 29,350,000 აშშ დოლარი (ლარი 81,328,850). სესხის საპროცენტო განაკვეთი: 8% . ხელშეკრულებების დაფარვის თარიღია 01 ნოემბერი 2018 წელი. 2017 წლის განმავლობაში აქციონერი შეიცვალა (შენიშვნა 16) და შესაბამისად სეიდოვ ტურალთან და მოვსუმოვ შაჰინთან 2017 წლის 10 მარტს გაფორმებული ვალდებულების გადაცემის ხელშეკრულების თანახმად, სესხის თანხა გადაეცა ახალ აქციონერს. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა GEL 70,037,213 ლარი (31 დეკემბერი 2018: GEL 70,198,095 ლარი).

ჯგუფის ყველა მიღებული სესხი გარდა აქციონერისგან მიღებულისა აქვს ვადაგასული არის ვადაგადაცილებაში. აღნიშნული სესხების ვადის გაგრძელებაზე მიმდინარეობს განხილვები კომპანიის მფლობელებისა და ბანკის წარმომადგენლებს შორის ამ ეტაპზე ჯერ საბოლოო შეთანხმება არ არის მიღწეული., მიუხედავად საბოლოო შეთანხმების არ ქონისა 2019 წელს ჯგუფმა დაიწყო ამ სესხების გადახდა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფმა გადაიხდა 26 მილიონი ლარის სესხი, რომელიც არის 10% სრული სასესხო დავალიანების.

16. აღნიშნული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი კომპანიის აქტივებით. ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები		
საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროდან	-	27,154,456
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები ფიზიკური პირებიდან	376,453	3,736,281
სულ ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები	376,453	30,890,737

შპს “ას ჯორჯია”**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები ეკუთვნის დირსის საცხოვრებელ კომპლექსს, რომელიც ძირითადად გამოყენებულია საცხოვრებელი შენობების მშენებლობისთვის. ავანსები მოკლევადიანია და წარმოდგენილია ფულადი სახსრებით, რომელიც მიღებულია წინასწარი ხელშეკრულების შესაბამისად, როცა უფლებები და საკუთრება არ გადადის მომხმარებელზე.

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო ვალდებულებები	6,292,966	7,100,792
მიღებული ავანსები	1,711,314	345,522
გადასახდელი ხელფასები	85,445	282,301
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8,089,725	7,728,615

18. სხვა საგადასახადო ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
გადასახდელი დღგ	1,257,826	6,735,547
გადასახდელი ქონების გადასახადი	137,908	194,866
გადასახდელი მიწის გადასახადი	124,931	179,687
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	-	140,209
სულ სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	1,520,665	7,250,309

19. შემოსავლები

	2019	2018
ბინების რეალიზაცია	56,439,406	63,397,543
მზა პროდუქციის რეალიზაცია	14,418,910	13,378,607
საიტარო შემოსავლები	405,646	1,342,016
საბინაო და კომუნალური მომსახურება	462,964	-
მიწოდებული მომსახურება	201,044	476,048
სულ შემოსავლები	71,927,970	78,594,214

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

20. გაყიდვების თვითღირებულება

	2019	2018
ბინების გაყიდვების თვითღირებულება	(53,370,137)	(53,656,280)
ბინების გაყიდვების თვითღირებულება	(53,370,137)	(53,656,280)
მზა პროდუქციის თვითღირებულება	(11,363,083)	(13,879,470)
მასალების ღირებულება	(10,225,196)	(11,145,980)
ცვეთის ღირებულება	(370,052)	(2,167,352)
ხელფასი	(767,835)	(566,138)
იჯარის თვითღირებულება	(668,830)	(566,780)
ცვეთის ღირებულება	(556,795)	(530,565)
ხელფასი	(112,035)	(36,215)
სხვა თვითღირებულება	(603,209)	(414,971)
ცვეთის ღირებულება	(237,662)	(37,060)
ხელფასი	(94,986)	(191,571)
სხვა ხარჯი	(270,561)	(186,340)
სულ გაყიდვების თვითღირებულება	(66,005,259)	(68,517,501)

21. გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯი

	2019	2018
ბინების რეალიზაციის საკომისიო ხარჯი	(3,795,712)	(1,800,995)
სარეკლამო ხარჯი	(888,876)	(739,707)
მიწოდების ხარჯები	(906,791)	(1,729,258)
სულ გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯი	(5,591,379)	(4,269,960)

22. სხვა საოპერაციო შემოსავალი

	2019	2018
წმინდა შემოსავალი ძირ. საშუალებების რეალიზაციიდან(შვილობილზე გადაცემული)	-	8,216
საურავები და ჯარიმები	11,441	12,919
სხვა შემოსავალი	422,225	169,184
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	60,570	126,895
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავალი	494,236	317,214

შპს “ას ჯორჯია”**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)****23. სხვა საოპერაციო ხარჯები**

	2019	2018
საგადასახადო აქტივის ანარიცხი	(5,590)	-
ინვენტარის ჩამოწერა	(290,327)	(535,781)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია	(25,701)	(2,191)
კონტრაგენტების მიერ დარიცხული ჯარიმები	-	(710,764)
სხვა ხარჯები	-	(2,015)
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	(321,618)	(1,250,751)

2018 წელს ჯგუფს ჰქონდა სასამართლო დავა საგადასახადოსთან, რათა დაებრუნებინა საგადასახადო აქტივი და შეეძნა ამ საგადასახადო აქტივზე ანარიცხი თანხაზე 710,764 ლარი.

24. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2019	2018
ხელფასები	(2,961,902)	(2,216,178)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,908,372)	(2,757,202)
წინასწარი გადახდების ჩამოწერა	(1,641,200)	-
საკონსულტაციო ხარჯები	(1,426,659)	(560,891)
დებიტორული დავალიანების ანარიცხის ცვლილება	(830,860)	(793,742)
ტრანსპორტირების ხარჯი	(749,425)	(264,739)
საბინაო და ამხანაგობის მომსახურება	(713,575)	(351,569)
ოფისი და კომუნალურები	(707,084)	(544,343)
გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა	(565,297)	(810,382)
საბანკო საკომისიოები და მოსაკრებლები	(412,063)	(75,439)
დამღვევის ხარჯები	(102,634)	(88,635)
კომუნიკაციის ხარჯები	(95,749)	(123,456)
წარმომადგენლობის ხარჯები	(75,612)	(85,170)
სესხის რეზერვის ცვლილება	(70,430)	(987,976)
რემონტის ხარჯები	(68,872)	(177,781)
მივლინების ხარჯები	(1,998)	(21,963)
მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებით ჩამოწერა	-	(49,280)
სხვა ხარჯები	(180,503)	(396,247)
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(12,512,235)	(10,304,993)

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

25. წმინდა ფინანსური ხარჯი/(შემოსავალი)

	2019	2018
საპროცენტო შემოსავალი/(ხარჯები)		
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	1,272,756	557,085
საპროცენტო ხარჯები სესხებზე	(15,585,991)	(15,895,072)
წმინდა საპროცენტო ხარჯები	(14,313,235)	(15,337,987)

უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი

	2019	2018
უცხოური სავალუტო გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება/(ზარალი)	(16,010,914)	(6,903,984)
ოპერაციები უცხოური ვალუტით	-	(40,478)
წმინდა სავალუტო ოპერაციების მოგება	(16,010,914)	(6,944,462)

	გადაფასება 31/12/2019	გადაფასება 31/12/2018
ფული და ფულის ექვივალენტები	987,090	490,068
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,559,663	1,134,808
გაცემული სესხები	1,138,476	335,274
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(361,711)	148,953
სესხები	(19,334,432)	(9,053,565)
მოგება წმინდა სავალუტო ოპერაციებიდან	(16,010,914)	(6,944,462)

26. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და ვალდებულებები

სასამართლო პროცესები. ამჟამად ჯგუფს აქვს სასამართლო პროცესი შემოსავლების სამსახურთან, დივიდენდების განაწილებასთან დაკავშირებით, რომელიც კომპანიის მიერ განხორციელდა 2017 წელს. სადავო თანხის ოდენობაა 17,471,611 ლარი. კომპანიის საგადასახადო კონსულტანტი „ატა პარტნერსი“ აფასებს საქმის წაგების ალბათობას როგორც დაბალი.

დაგირაფებული და შეზღუდული აქტივები. 2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნია რაიმე სახის უზრუნველყოფით დაგირაფებული აქტივები.

27. ფინანსური რისკების მართვა

საოპერაციო, საინვესტიციო და საფინანსო საქმიანობისას ჯგუფი დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი: დანაკარგის ალბათობა, იმ შემთხვევაში, თუ დებიტორი არ დაფარავს სესხს მთლიანად ან ნაწილობრივ ან არ დაფარავს დროულად, რის შედეგადაც ჯგუფი მიიღებს ფინანსურ ზარალს
- ლიკვიდურობის რისკი: რისკი, რომ ჯგუფს არ ექნება, ან ვერ ამოიღებს ნაღდ ფულს საჭირო დროს და ამის შედეგად აღმოჩნდება სირთულეების წინაშე ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულების თვალსაზრისით.
- საბაზრო რისკი: ღირებულება ან ფულადი სახსრების მომავალი ნაკადები სამართლიანი ღირებულების თვალსაზრისით. ძირითადად, ჯგუფი ექვემდებარება საბაზრო რისკის ორ კომპონენტს:
 - საპროცენტო რისკი
 - სავალუტო რისკი

ჯგუფის ხელმძღვანელობა რისკების მართვას ახორციელებს კომპანიის საოპერაციო ერთეულებთან თანამშრომლობით. კომპანიის შედარებით მარტივი ოპერაციების გამო, არ არის რისკების საერთო მართვის თაობაზე წინასწარ დადგენილი პოლიტიკა.

ჯგუფის რისკის მართვა ჯგუფში ხორციელდება ფინანსური რისკების, საოპერაციო რისკების და სამართლებრივი რისკების გათვალისწინებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკი, საპროცენტო განაკვეთის რისკი და სხვა რისკები), საკრედიტო რისკი და ლიკვიდურობის რისკი. ფინანსური რისკების დადგენის ძირითად ამოცანას წარმოადგენს რისკის ლიმიტების დადგენა და შემდგომ არ რისკის ექსპოზიციის აღნიშნულ ლიმიტებში შენარჩუნება. ოპერატიული და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები მიზნად ისახავს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირებას ოპერატიული და სამართლებრივი რისკების მინიმიზაციის მიზნით.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რაც თავის მხრივ წარმოადგენს ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისადმი გამოწვეული ფინანსური ზარალის გარკვეულ საფრთხეს, რაც გამოწვეული იქნება ვალდებულებების შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ საკრედიტო პირობებით პროდუქციის რეალიზაციიდან და მეორე მხარესთან დადებული ტრანზაქციებიდან, რომლებიც იწვევს კომპანიის ფინანსური აქტივების ზრდას. კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე აქტივების კლასის მიხედვით აისახება ბალანსში ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებით :

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	31 დეკ. 2019	31 დეკ. 2018
ფული და ფულის ექვივალენტები	26,898,277	14,911,769
შეზღუდული ფული	1,148,697	35,239,991
გაცემული სესხები	16,939,291	14,710,607
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	17,564,882	19,377,109
სულ ფინანსური აქტივები	62,551,147	84,239,476
სესხები	298,580,790	282,276,191
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,378,411	7,383,093
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	1,520,664	7,250,309
სულ საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ზემოქმედება	306,479,865	296,909,593

მოსალოდნელი საკრედიტო რისკი

გჭუფი იყენებს გაუფასურების 3 დონიან მოდელს, რომელიც დაფუძნებულია ფინანსური აქტივის საწყისი აღიარების შემდგომ მისი საკრედიტო რისკის ხარისხის ცვლილებაზე, რომელიც ჩამოთვლილია ქვემოთ:

- ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც არ არის გაუფასურებული საწყისი აღიარებისას, კლასიფიცირდება როგორც I დონე და მისი საკრედიტო რისკი განგრძობითად კონტროლირებადია კომპანიის მიერ.
- თუ საწყისი აღიარების შემდგომ დაფიქსირდა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა, მაშინ ფინანსური ინსტრუმენტი გადადის II დონეში, მაგრამ ამ ეტაპზე არ მიიჩნევა გაუფასურებულად.
- თუ ფინანსური ინსტრუმენტი გაუფასურებულია, მაშინ ის გადადის III დონეში.
- I დონის ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის პროპორციული წილი მომდევნო 12 თვეში მოსალოდნელი მოვლენებისა. ფინანსური ინსტრუმენტების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი II და III დონისთვის გამოითვლება როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს კომპანიის მიერ გამოყენებულ გაუფასურების მეთოდს:

დონე 1	დონე 2	დონე 3
(თავდაპირველი აღიარება)	(საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ)	(გაუფასურებული აქტივები)
12-თვის მოსალოდნელი საკრედიტო ხარჯი	მოსალოდნელი საკრედიტო ხარჯი არსებობის განმავლობაში	მოსალოდნელი საკრედიტო ხარჯი არსებობის განმავლობაში

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

სავაჭრო მოთხოვნებისთვის ჯგუფი იყენებს გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც დაფუძნებულია ვადაგადაცემაზე დღეებზე. ჯგუფს აქვს 5 ვადაგადაცემის დონე: ნაკლები 30 დღეზე, 31-60 დღე, 61-90 დღე, 91-180 დღე და 180 დღეზე მეტი. მოსალოდნელი საკრედიტო რისკის პროცენტულობა დაფუძნებულია კომპანიის საოპერაციო სექტორსა და წარსულ გამოცდილებაზე. მოსალოდნელი საკრედიტო რისკის ცხრილი მოცემულია ქვემოთ:

ვადაგადაცემის დღეები	< 30	31-60	61-90	91-180	>181
დარეზერვების პროცენტულობა A	2%	5%	25%	50%	100.00%
დარეზერვების პროცენტულობა B	5.13%	5.38%	6.28%	13.52%	100.00%
დარეზერვების პროცენტულობა C	0.97%	1.21%	2.18%	96.82%	100.00%

დაფარვის ვადაზე ფლობილი ინვესტიციების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დაფუძნებულია მისი პირველადი აღიარების შემდგომ საკრედიტო რისკის ცვლილებაზე.

ზარალის ანარიცხი ითვლება მოცემული საფუძვლებიდან ერთ-ერთით. ა) 12 თვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი - თუ ფინანსური ინსტრუმენტის საკრედიტო რისკი მისი საწყისი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვან ზრდას არ განიცდის. ბ) არსებობის მანძილზე არსებული საკრედიტო ზარალი - თუ ფინანსური ინსტრუმენტის საკრედიტო რისკი მისი საწყისი აღიარების შემდეგ განიცდის მნიშვნელოვან ზრდას.

იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზარდილა, ჯგუფი იყენებს 12-თვიან მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალის მიდგომას.

ჯგუფი აფასებს საკრედიტო რისკის დონეს, აწესებს რა ლიმიტს კონტრაგენტებთან დაკავშირებულ რისკებზე. საკრედიტო რისკის ლიმიტები რეგულარულად დამტკიცებულია მენეჯმენტის მიერ. მსგავსი რისკები კონტროლდება და ექვემდებარება წლიურ ან უფრო ხშირ მიმოხილვას.

გჯუფის მენეჯმენტი ახდენს დარჩენილი სავაჭრო მოთხოვნების დაფარვის ვადების ანალიზს და იღებს ზომებს ვადაგასულ ნაშთებთან დაკავშირებით.

ბალანსგარე ფინანსური ანგარიშგების საკრედიტო რისკები განისაზღვრება შესაძლებლობად, რომელიც ადასტურებს ზარალს, რომელიც დადგა ფინანსური ინსტრუმენტის მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. პირობითი ვალდებულებების დაშვებისას ჯგუფი იყენებს იმავე საკრედიტო პოლიტიკას, რომელიც გამოიყენება ფინანსური ინსტრუმენტის ბუღალტრულ ბალანსში დადგენილი საკრედიტო უფლებამოსილების, რისკის კონტროლის ლიმიტებისა და მონიტორინგის პროცედურების მეშვეობით

საბაზრო რისკი. გჯუფი ექვემდებარება საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება (ა) უცხოურ ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო აქტივებისა და ვალდებულებების დროს და (გ) წილობრივ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებით, რაც მთლიანობაში ექვემდებარება ზოგად და კონკრეტულ საბაზრო მოძრაობას. მენეჯმენტი ადგენს ლიმიტებს რისკზე, რაც კონტროლდება ყოველდღიურ ბაზაზე. თუმცა აღნიშნული მიდგომის გამოყენება არ გამოირიცხავს ზარალს აღნიშნული ლიმიტის ფარგლებში უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო მოძრაობების დროს.

ქვემოთ მოყვანილი საბაზრო რისკების სენსიტიურობა ეფუძნება ფაქტორის ცვლილებას, ყველა სხვა ფაქტორების მუდმივი შენარჩუნებით. პრაქტიკაში, ეს ნაკლებად სავარაუდოა, და ზოგიერთი ფაქტორების ცვლილება შეიძლება ჩაითვალოს კორელაციად – მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთებში ცვლილებები და სავალუტო კურსის ცვლილებები.

შპს “ას ჯორჯია”**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკის გათვალისწინებით, მენეჯმენტი ადგენს სავალუტო და სრული რისკების ლიმიტებს. პოზიციები კონტროლდება ყოველთვიურად. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ინფორმაცია საანგარიშო თარიღისთვის ვალუტის კურსის ცვალებადობის შედეგად კომპანისთვის წარმოქმნილი რისკი:

	2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საანგარიშო პერიოდის ნაწილი
აზერბაიჯანული მანათი	588,310	228,543,577	(227,955,267)
აშშ დოლარი	57,248,799	71,073,055	(13,824,256)
ევრო	4,609	2,685,358	(2,680,749)
თურქული ლირა	-	27,239	(27,239)
ლარი	4,709,426	4,150,636	558,790
სულ	62,551,144	306,479,865	(243,928,721)

	2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საანგარიშო პერიოდის ნაწილი
აზერბაიჯანული მანათი	2,432,999	250,795,047	(248,362,047)
აშშ დოლარი	35,701,404	33,871,693	1,829,711
ევრო	1,555,566	2,482,340	(926,774)
ლარი	41,874,650	9,760,514	32,114,136
სულ	81,564,619	296,909,593	(215,344,974)

გემოაღნიშნული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებს და ვალდებულებებს. ინვესტიციები კაპიტალში და არაფულად აქტივებში არ წარმოადგენს მნიშვნელოვან სავალუტო რისკის წყაროს.

შემდეგი ცხრილში წარმოდგენილია მოგება- ბარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა და სავალუტო კურსის სავარაუდო ცვლილებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი მუდმივი რჩება:

	2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	
	გავლენა მოგება- ბარალზე	გავლენა კაპიტალზე
AZN გამყარება 11% -ით	(25,075,079)	(25,075,079)
AZN გაუფასურება 11% -ით	25,075,079	25,075,079
USD გამყარება 11% -ით	(1,520,668)	(1,520,668)
USD გაუფასურება 11% -ით	1,520,668	1,520,668
EUR გამყარება 11% -ით	(294,882)	(294,882)
EUR გაუფასურება 11% -ით	294,882	294,882
TRY გამყარება 11% -ით	(2,996)	(2,996)
TRY გაუფასურება 11% -ით	2,996	2,996

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ჯგუფი ბინებს ყიდის აშშ დოლარის ვალუტაში, რადგან ის მანეთთან შედარებით უფრო სტაბილური და ძლიერი ვალუტაა. ჯგუფი სავალუტო შემოსავალს იყენებს სავალუტო ვალდებულებების დასაფარად.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილში წარმოდგენილია მოგების, ზარალისა და კაპიტალის სენსიტიურობა 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის გამოყენებული სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო ცვლილებების შედეგად, კომპანიის შესაბამისი სუბიექტების ფუნქციურ ვალუტასთან დაკავშირებით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი რჩება მუდმივი:

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
გავლენა მოგება-ზარალზე გავლენა კაპიტალზე

AZN გამყარება 11% -ით	(27,319,825)	(27,319,825)
AZN გაუფასურება 11% -ით	27,319,825	27,319,825
USD გამყარება 11% -ით	201,268	201,268
USD გაუფასურება 11% -ით	(201,268)	(201,268)
EUR გამყარება 11% -ით	(101,945)	(101,945)
EUR გაუფასურება 11% -ით	101,945	101,945

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფი ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების რყევის გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების ნაკადებზე. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკის შესახებ. ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების აგრეგირებული თანხები საბალანსო ღირებულებით, რომლებიც განისაზღვრება ხელშეკრულების ადრეული საპროცენტო განაკვეთით ან დაფარვის თარიღით.

2019

	ეფექტური % განაკვეთი	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1 -დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები						
ფული ბანკში	2%	26,813,970	-	-	-	26,813,970
გაცემული სესხები	7%	-	-	4,452,580	12,486,711	16,939,291
სულ		26,813,970	-	4,452,580	12,486,711	43,753,261
ვალდებულებები						
სესხები	6.41%	228,543,577	-	-	70,037,213	298,580,790
სულ		228,543,577	-	-	70,037,213	298,580,790
ლიკვიდურობის პოზიცია		(201,729,607)	-	4,452,580	(57,550,502)	(254,827,529)

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

2018						
	ეფექტური % განაკვეთი	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1 -დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები						
ფული ბანკში	2%	14,906,792	-	-	-	14,906,792
გაცემული სესხები	7%	-	-	2,141,974	12,568,633	14,710,607
სულ		14,906,792	-	2,141,974	12,568,633	29,617,399
ვალდებულებები						
სესხები	6.41%	282,276,191	-	-	-	282,276,191
სულ		282,276,191	-	-	-	282,276,191
ლიკვიდურობის პოზიცია		(267,369,399)	-	2,141,974	12,568,633	(252,658,792)

ჯგუფს არ აქვს საპროცენტო განაკვეთის რისკების მართვის ოფიციალური პოლიტიკა და პროცედურები, ვინაიდან მენეჯმენტი ამას არ მიიჩნევს მნიშვნელოვან რისკფაქტორად კომპანიის საქმიანობაზე.

ჯგუფი აკონტროლებს სავალუტო რისკებს თავის ფინანსურ ინსტრუმენტებზე. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია საანგარიშო თარიღისთვის სხვადასხვა ვალუტაში:

2019						
	მანათი	დოლარი	ევრო	ლარი	თურქული ლირა	სულ
აქტივები						
ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	24,881,076	4,609	2,012,592	-	26,898,277
შეზღუდული ფული	-	1,148,697	-	-	-	1,148,697
გაცემული სესხები	-	16,939,291	-	-	-	16,939,291
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	588,310	14,279,735	-	2,696,834	-	17,564,879
სულ	588,310	57,248,799	4,609	4,709,426	-	62,551,144
ვალდებულებები						
სესხები	228,543,577	70,037,213	-	-	-	298,580,790
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	1,035,842	2,685,358	2,629,972	27,239	6,378,411
სხვა გადასახადები	-	-	-	1,520,664	-	1,520,664
სულ	228,543,577	71,073,055	2,685,358	4,150,636	27,239	306,479,865
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(227,955,267)	(13,824,256)	(2,680,749)	558,790	(27,239)	(243,928,721)

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	2018				
	მანათი	დოლარი	ევრო	ლარი	სულ
აქტივები					
ფული და ფულის					
ექვივალენტები	-	10,156,396	1,495,860	3,259,513	14,911,769
შეზღუდული ფული	-	1,072,135	-	34,167,856	35,239,991
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	-	14,710,607	-	-	14,710,607
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,432,999	16,762,266	59,706	4,447,281	16,702,252
სულ	2,432,999	35,701,404	1,555,566	41,874,650	81,564,619
ვალდებულებები					
სესხები	250,795,046	31,481,145	-	-	282,276,191
სავაჭრო და სხვა					
ვალდებულებები	-	2,390,548	2,482,340	2,567,205	7,383,093
სხვა გადასახადები	-	-	-	7,250,309	7,250,309
სულ	250,795,046	33,871,693	2,482,340	9,760,514	296,909,593
წმინდა საკუროსო პოზიცია	(248,362,047)	1,829,711	(926,774)	32,114,136	(215,344,974)

ნიშანი "-" გემოთ ჩამოთვლილ ცხრილში ნიშნავს იმას, რომ ჯგუფს არა აქვს შესაბამისი აქტივები ან ვალდებულებები შესაბამის ვალუტაში.

წილობრივი ინსტრუმენტების რისკი. ჯგუფს არ გააჩნია წილობრივი ინსტრუმენტების რისკის გემოქმედება.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი რომელსაც სუბიექტი განიცდის სირთულეებს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის დროს. ჯგუფი ყოველდღიურად იღებს საინფორმაციო მხარდაჭერას ფულადი ნაკადების რესურსებთან დაკავშირებით. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ახორციელებს კომპანიის ხელმძღვანელობა. მენეჯმენტი მონიტორინგს უწევს კომპანიის ყოველთვიური მოძრაი ფულადი ნაკადების პროგნოზირებას.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი გვიჩვენებს ვალდებულებებს 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი კონტრაქტით დარჩენილი ვადის თარიღამდე და ლიკვიდურობის პოზიცია აქტივებსა და ვალდებულებებს როდესაც თანხა არ არის ფიქსირებული, ვალდებულებების თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო თარიღში არსებული პირობების შესაბამისად. ვალდებულებები უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშებულია საანგარიშო თარიღისთვის არსებული კურსის შესაბამისად.

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

2019 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი შემდეგია:

	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	26,898,277	-	-	-	26,898,277
შეზღუდული ფული	-	-	-	1,148,697	1,148,697
გაცემული სესხები	-	-	4,452,580	12,486,711	16,939,291
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	16,305	3,133,339	-	14,415,235	17,564,879
სულ	26,914,582	3,133,339	4,452,580	70,037,213	62,551,144
ვალდებულებები					
სესხები	228,543,577	-	-	70,037,213	298,580,790
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	85,445	6,292,966	-	-	6,378,411
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	-	1,520,664	-	-	1,520,664
სულ	228,629,022	7,813,630	-	70,037,213	306,479,865
ლიკვიდურობის პოზიცია	(201,714,440)	(4,680,291)	4,452,580	(41,986,570)	(243,928,721)
კუმულაციური ეფექტი	(201,714,440)	(206,394,731)	(201,942,151)	(243,928,721)	

ჯგუფს აქვს ჯამური კუმულაციური უარყოფითი ლიკვიდურობა 1 წლამდე პერიოდში, რომელიც ძირითადად გამოწვეულია საბანკო სესხების გამო: დეკა ბანკი და სტანდარტ ბანკი. სესხები ვადაგადაცილებულია. აღნიშნული სესხების ვადის გაგრძელებაზე მიმდინარეობს განხილვები ჯგუფის მფლობელებისა და ბანკის წარმომადგენლებს შორის ამ ეტაპზე ჯერ საბოლოო შეთანხმება არ არის მიღწეული, მიუხედავად საბოლოო შეთანხმების არ ქონისა 2019 წელს ჯგუფმა დაიწყო ამ სესხების გადახდა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფმა გადაიხდა 26 მილიონი ლარის სესხი, რომელიც არის 10% სრული სასესხო დავალიანების.

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

2018 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი შემდეგია:

	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	14,911,769	-	-	-	14,911,769
შებლუდული ფული	-	34,167,856	-	1,072,135	35,239,991
გაცემული სესხები	-	-	2,141,974	12,568,633	14,710,607
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	27,230	3,317,608	61,781	13,295,633	16,702,252
სულ	14,938,999	37,485,464	2,203,755	26,936,401	81,564,619
ვალდებულებები					
სესხები	282,276,191	-	-	-	282,276,191
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,070,687	3,068,691	3,222,514	21,201	7,383,093
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	7,137,531	112,778	-	-	7,250,309
სულ	290,484,409	3,181,469	3,222,514	21,201	296,909,593
ლიკვიდურობის პოზიცია	(275,545,410)	34,303,995	(1,018,759)	26,915,200	(215,344,974)
კუმულაციური ეფექტი	(275,545,410)	(241,241,415)	(242,260,174)	(215,344,974)	

ლიკვიდურობის პოზიცია კონტროლდება და რეგულარული ლიკვიდურობის სტრესის ტესტირება სხვადასხვა სცენარების მიხედვით, რომელიც მოიცავს როგორც ნორმალურ ასევე უფრო მძიმე საბაზრო პირობებს ხორციელდება სახაზინო დეპარტამენტის მიერ.

ჯგუფს აქვს უარყოფითი ლიკვიდურობის პოზიცია პერიოდის მოთხოვნაზე და 1 თვემდე გადასახდელი სესხები, რომლებიც მიღებული აქვს ლიკვიდირებული ბანკებიდან: დეკა ბანკი და სტანდარტ ბანკი. სესხები ვადაგადაცილებულია, ხელმძღვანელობასა და ბანკის წარმომადგენლებს შორის არის მუდმივი დისკუსია ამ სესხების ვადის გახანგრძლივებაზე და საპროცენტო განაკვეთის შემცირებაზე. ამჟამად ჯგუფი ყოველთვიურად იხდის 300,000 აშშ დოლარს თითოეულ სესხზე და საპროცენტო სესხის დარიცხვა შეჩერდა. 2019 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით ჯგუფს უკვე გადახდილი აქვს მთლიანი სესხების 10%.

28. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია მაქსიმალურად ზუსტი ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიღებული იქნება აქტივის გაყიდვისგან ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის ნორმალური ოპერაციების ფარგლებში ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღისას. თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც შესრულებადი აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას. ჯგუფმა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრა შეფასების მეთოდის გამოყენებით. შეფასების მეთოდის მიზანია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს ფასს, რომელიც მიღებული იქნება აქტივის რეალიზაციიდან ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადასაცემად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნორმალური ოპერაციების ფარგლებში შეფასების თარიღით. შეფასების გამოყენებული მეთოდია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების რეალური ღირებულების გამოთვლა

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ხდება მომავალი ძირითადი და საპროცენტო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, დისკონტირებული ანგარიშგების თარიღისთვის არსებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით.

მენეჯმენტის რწმენით, ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები არ განსხვავდება მათი რეალური ღირებულებებისგან.

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
2019				
<i>აქტივები</i>				
ფული და ფულის ექვივალენტები	26,898,277	-	-	26,898,277
შეზღუდული ფული	1,148,697	-	-	1,148,697
გაცემული სესხები	-	16,939,291	-	16,939,291
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	17,564,879	17,564,879
სულ	28,046,974	16,939,291	17,564,879	62,551,144
<i>ვალდებულებები</i>				
სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	6,378,411	6,378,411
გადასახდელი გადასახადები	-	-	1,520,664	1,520,664
სესხები	-	298,580,790	-	298,580,790
სულ ვალდებულებები	-	298,580,790	7,899,075	306,479,865
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
2018				
<i>აქტივები</i>				
ფული და ფულის ექვივალენტები	14,911,769	-	-	14,911,769
შეზღუდული ფული	35,239,991	-	-	35,239,991
გაცემული სესხები	-	14,710,607	-	14,710,607
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	16,702,252	16,702,252
სულ	50,151,760	14,710,607	16,702,252	81,564,619
<i>ვალდებულებები</i>				
სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	7,383,093	7,383,093
გადასახდელი გადასახადები	-	-	7,250,309	7,250,309
სესხები	-	282,276,191	-	282,276,191
სულ ვალდებულებები	-	282,276,191	296,237,968	296,909,593

29. კაპიტალის რისკის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის მიზანია, რომ დაიცვას ის შესაძლებლობები, რაც საჭიროა ფუნქციონირებადი საწარმოს საქმიანობის გაგრძელებისთვის, რათა მან უზრუნველყოს აქციონერთა ანაზღაურება და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის. ასევე ჯგუფის მიზანია, რომ შეინარჩუნოს ოპტიმალური სტრუქტურა, რათა შეამციროს კაპიტალის ღირებულება.

ამჟამად ჯგუფი კაპიტალის მართვისას აწყდება ფინანსურ სირთულეებს. მას აქვს საკმაოდ დიდი რაოდენობის ვადაგადაცილებული სესხები. იმისთვის, რომ მინიმუმამდე შემცირდეს გაკოტრების რისკი, ჯგუფმა მიიღო დაცვის ზომები. ეს ზომები განხილულია მე-2 შენიშვნაში.

30. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ჩვენ ყურადღებას ვამახვილებთ, რომ ეკონომიკური საქმიანობის ამჟამინდელი შენელება ხდება კორონავირუსის პანდემიის შედეგად და მის შედეგად მიღებული ფინანსური ზემოქმედება სუბიექტის სამომავლო პერსპექტივებზე.

კორონავირუსის პანდემიამ მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა მთელ მსოფლიოში ადამიანთა ცხოვრებაზე, რაც ხელს უშლის ლოჯისტიკური ჯაჭვების წარმოქმნას და იწვევს გარე და საშინაო მოთხოვნილების შემცირებას, ამასთან, ზრდის რისკის ავერსიას და გაურკვევლობას მომავლის შესახებ.

ბოლოდროინდელი საშინაო და გლობალური განვითარებული მოვლენების ფონზე, ჩვენ სათანადოდ განვიხილეთ და გადავხედეთ ჩვენი ორგანიზაციის სამომავლო რისკებს. დღეისათვის, ამ მიმდინარე კრიზისების გავლენა ადგილობრივ ინდუსტრიაზე და ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკაზე, განუსაზღვრელი დროით გაურკვეველი რჩება. შესაბამისად, ამჟამად არ შეიძლება განისაზღვროს ფინანსური და საოპერაციო გავლენა ორგანიზაციის სამომავლო პერსპექტივებზე.

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება აუდიტორის წერილთან ერთად

თბილისი

2019 წ

შინაარსი

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა	3
აუდიტორის წერილი	4
შესავალი	5
ჯგუფის შესახებ	5
ფილიალები	5
საქმიანობის მიმოხილვა	5
მარკეტინგის ნაწილი:	6
ჯგუფი სამომავლო გეგმები	8
საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	9

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის ანგარიში

ეს ანგარიში, რომლის წაკითხვა უნდა მოხდეს დამოუკიდებელი აუდიტორის მე-4 გვერდზე წარმოდგენილ პასუხისმგებლობებთან ერთად, განსაზღვრულია შპს „ას ჯორჯია“ (შემდგომში - „ჯგუფი“) მმართველობით ანგარიშგებასთან მიმართებაში შპს ას ჯორჯიას ხელმძღვანელობის და დამოუკიდებელი აუდიტორის შესაბამისი პასუხისმგებლობების გამიჯვნის თვალსაზრისით.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებული 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2020 წლის 24 სექტემბერს.

დირექტორი

აბასოვ ემინ

ფინანსური სამსახურის უფროსი

ირინა კამნევა

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის ანგარიში

ეს ანგარიში, რომლის წაკითხვა უნდა მოხდეს დამოუკიდებელი აუდიტორის მე-4 გვერდზე წარმოდგენილ პასუხისმგებლობებთან ერთად, განსაზღვრულია შპს „ას ჯორჯია“ (შემდგომში - „ჯგუფი“) მმართველობით ანგარიშგებასთან მიმართებაში შპს ას ჯორჯიას ხელმძღვანელობის და დამოუკიდებელი აუდიტორის შესაბამისი პასუხისმგებლობების გამიჯვნის თვალსაზრისით.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებული 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2020 წლის 24 სექტემბერს.

დირექტორი

ფინანსური სამსახურის უფროსი



ზბასოვ ემინ

ირინა კამნევა

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე

შპს „ას ჯორჯია“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წილით საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებული მმართველობით ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“).

მმართველობითი ანგარიშის მომზადებასა და მის შესაბამისობაზე საკანონმდებლო მოთხოვნებთან პასუხისმგებელია ჯგუფის მენეჯმენტი, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობითი ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2019 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: ჯგუფის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობითი და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ ჯგუფი ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განგვიხორციელება რაიმე სახის მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველო“

გარიგების პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

24 სექტემბერი 2020 წელი

RSM Georgia

85, Z.Paliashvili str
Tbilisi 0162, Georgia

T +995 (32) 255 88 99
F +995 (32) 255 88 99

www.rsm.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე

შპს „ას ჯორჯია“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წილით საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებული მმართველობით ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“). მმართველობითი ანგარიშის მომზადებასა და მის შესაბამისობაზე საკანონმდებლო მოთხოვნებთან პასუხისმგებელია ჯგუფის მენეჯმენტი, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობითი ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2019 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: ჯგუფის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობითი და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ ჯგუფი ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განვიხორციელებთ რაიმე სახის მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველო“

გარიგების პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

24 სექტემბერი 2020 წელი

RSM Georgia



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Ltd. RSM Georgia is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Lead sponsors

European
Business
Awards™

შესავალი

წინამდებარე დოკუმენტში მოცემულია ისეთი ძირითადი საკითხები, როგორცაა ჯგუფის წარმოშობის ისტორიის, ჯგუფის საქმიანობის, მისი განვლილ მიღწევებისა და მომავალში დასახული მიზნების აღწერა. დოკუმენტში ასევე წარმოდგენილია ჯგუფის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები არსებობის პერიოდის 12 თვის (01.01.2019-31.12.2019) დინამიკა, რაც საშუალებას იძლევა რიცხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით სამომავლო ოპტიმალური გეგმების შემუშავებისა. განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა ჯგუფის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე შესაბამისი რისკ ფაქტორების ანალიზს.

ჯგუფის შესახებ

მშობელი კომპანია შპს “ას ჯორჯია” დაარსდა 2010 წლის 18 იანვარს

დამფუძნებლები :

შაჰინ მოვსუმოვი 49% წილის მფლობელი

ას გრუპ ინვესტმენტი 51% წილის მფლობელი

მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ისნის რაიონი, შოთა ნადირაშვილის ქ., N24, კომერციული ფართი 1

გადამხდელის სტატუსი: მოქმედია

სამართლებრივი ფორმა: შპს

საგადასახადო რეგისტრაციის თარიღი: 18/01/2010

დღგ-ს გადამხდელია(დან) 16/09/2011

ფილიალები

ჯგუფის ფილიალები არ გააჩნია.

საქმიანობის მიმოხილვა

საქმიანობის სახე: საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა, ბეტონის წარმოება.

ეს დოკუმენტი ძირითადად აღწერს ჩამოთვლილი ტიპის საქმიანობის მხოლოდ ფინანსურ ინდიკატორებს, ამ ტიპის საქმიანობის რისკის ანალიზს და ჯგუფის სამომავლო გეგმების ხედვას.

სტრატეგია

სტრატეგიული გეგმის მიზანია ორი ძირითადი მაჩვენებლის გაუმჯობესება, კერძოდ:

- გაყიდვების ზრდა;
- ბრენდის იმიჯის ფორმირება;

მთელი სტრატეგია ემყარება კორპორატიული სოციალური პასუხისმგებლობის სტრატეგიას, რაც იმას ნიშნავს, რომ ყველა დაგეგმილი ღონისძიება მიმართული იქნება სოციალური უსაფრთხოების შექმნაზე.

ეს, თავის მხრივ, ხელს შეუწყობს ბრენდის კარგი იმიჯის შექმნას, მომხმარებელთა დაკმაყოფილების გაზრდას და გაყიდვების პროცესის გამართივებას.

კვლევამ აჩვენა, რომ დირსი-ს ჯერ კიდევ სჭირდება საკუთარი ბრენდის იმიჯის გაუმჯობესება და საზოგადოებაში პოზიტიური მოსაზრების ჩამოყალიბება.

ამის მიღწევა შესაძლებელია სწორი მიზნების დასახვით და სწორი საკომუნიკაციო შეტყობინებებისა და არხების არჩევით.

სტრატეგიული დოკუმენტის მეორე ნაწილი მოიცავს უფრო დეტალურ ინფორმაციას სამოქმედო გეგმისა და ტაქტიკის შესახებ, როგორ უნდა მივაღწიოთ სასურველ შედეგს, რა უნდა იქნას გამოყენებული, რომელი საკომუნიკაციო არხები და შეტყობინებები, რა უნდა იქნას თავიდან აცილებული, რამდენი ბიუჯეტი უნდა იქნას გამოყენებული თითოეული სამოქმედო გეგმისთვის და ა.შ.

მინიმალური რესურსით მაქსიმალური შედეგის მისაღებად განიხილება შემდეგი პროცედურები:

- სამიზნე აუდიტორიის არჩევა;
- სწორი მიზნების დასახვა მიზნობრივი აუდიტორიის პრიორიტეტებზე დაყრდნობით;
- რეკლამირებისთვის სწორი შეტყობინებების შექმნა;
- სწორი საკომუნიკაციო არხების შერჩევა;
- ბიუჯეტის გამოყოფა;
- იმ პერიოდის განსაზღვრა, რომლის განმავლობაშიც უნდა იყოს აქტიური რეკლამები და სხვადასხვა ღონისძიებები;
- თანამშრომელთა ტრენინგი;

მარკეტინგის ნაწილი:

2016 წლიდან, საქართველოში უძრავი ქონებისადმი ინტერესის ზრდის ტენდენცია მკვეთრად გაიზარდა და კვლავ იზრდება. ინტერესი აჩვენებს არა მხოლოდ ადგილობრივ მოსახლეობას, არამედ უცხოელ მოქალაქეებსაც, ხოლო უძრავი ქონება იძენს არა მხოლოდ საცხოვრებელს, არამედ კომერციულ მიზნებს და ინვესტიციებს.

ეს განპირობებული იყო ეკონომიკური და პოლიტიკური რიგი ფაქტორებით, როგორიც არის:

ეკონომიკური ზრდა საქართველოში

ახალი სამუშაო ადგილების გახსნა თბილისში, რაც რეგიონებიდან დედაქალაქში მოსახლეობის ნაკადის გაზრდას ემსახურებოდა

ტურიზმის განვითარება, რის შედეგადაც უძრავი ქონების შეძენა დაიწყო კომერციული მიზნებით, ხოლო უცხოელების აქ ბინის შეძენა ნიშნავს ბინას საზღვარგარეთ.

საერთაშორისო პოლიტიკა, რომელიც სტიმული გახდა უცხოელებისთვის უძრავი ქონების შეძენისთვის.

ყოველივე ზემოთქმული გამოიწვია უძრავი ქონების ფასების ზრდა, ხოლო მშენებლებმა, ქვემოთ ჩამოთვლილი დამატებითი ფაქტორების წყალობით, შეძლეს ფასის კიდევ უფრო ამაღლება.

ღირსის მიერ გამოყენებული ფაქტორები ქონების ფასების შემდგომი გაზრდის მიზნით.

პარკი-ძვირადღირებული ქონების არჩევისას პარკი ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორია.

მდინარე- მტკვარი, რომელიც მიედინება კომპლექსის გასწვრივ, გახდება გასართობი ადგილი თბილისის მაცხოვრებლებისა და ქალაქის სტუმრებისთვის.

- პარკინგის ადგილები
- ბულვარი (ყველგანმავალი და ველოსიპედის გზები)
- კაფე და რესტორნი
- გასართობი ცენტრი
- მაღაზია 24/7
- სტომატოლოგიური კლინიკა
- საპარკმანხერო
- სპორტული მოედნები (კალათბურთი, ფეხბურთი, ტენისი)
- საბავშვო ბაღი და ა.შ.
- უსაფრთხოება- 24-საათიანი დაცვა, უსაფრთხოების კამერები.
- კონსიერჟი
- სავაჭრო ცენტრი

ყოველივე ზემოთქმული უკვე ნაწილობრივ არსებობს, ზოგი კი ღირსის პროექტის მეორე ფაზის მშენებლობის ეტაპზე განხორციელდება. ყოველივე ზემოთქმული საშუალებას გვაძლევს გავყიდოთ უძრავი ქონება 10-15% -ით უფრო ძვირად, ვიდრე უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება.

პროექტში გაყიდვების არხები ძალიან მრავალფეროვანია და აქვს საკმაოდ მოქნილი გადახდის სისტემა.

მინიმალური პირველადი შენატანი 20%

იპოთეკა

შიდა გადასახადები

რიელტორები და შუამავლები

2011 წლის 29 ივლისს ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება თბილისის მერიასთან, რომლის

საფუძველზე ჯგუფი ვალდებულია უზრუნველყოს ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ

5 წლის განმავლობაში მინიმუმ 50,000,000 აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება

ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის არსებული 100,000 კვადრატული

მეტრის ტერიტორიაზე.

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ფართის მშენებლობა, გაყიდვა და

დაქირავება.

კომპლექსი ღირსი მოიცავს შენობებს საცხოვრებელი ბინებით. პროექტი დაყოფილია ოთხ ფაზად.

პირველი ეტაპი დასრულებულია და მოიცავს 22 საცხოვრებელ კორპუსს (22 ბლოკს) ანუ 2970 საცხოვრებელ ბინას

ამის გარდა ტერიტორიაზე ფუნქციონირებს საბავშვო ბაღი,

სუპერმარკეტი, რესტორანი, კაფე, სილამაზის სალონი და სპორტული მოედნები.

მიმდინარეობს კომერციული ფართების გაქირავება.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა გაყიდა 145022,97 კვ.მ., რაც გაყიდვაში დაგეგმილი საცხოვრებელი ფართის 72,7% -ს შეადგენს:

- საცალო - 79 %
- ლტოლვილთა სამინისტრო -21 %

საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და ინფორმაცია ამ რისკების მართვის მექანიზმების შესახებ

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება დებიტორულ დავალიანებაზე რაც ჯგუფს გააჩნია კონტრაგენტებისადმი. ფინანსურ ანგარიშგებაში დებიტორული დავალიანება მოცემულია მოთხოვნის გაუფასურების რეზერვის გათვალისწინებით. ჯგუფის მომხმარებლებს წარმოადგენენ საცალო და კორპორატიული მომხმარებლები, ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული რეზერვი შედგება იმ თანხებისგან, რომელიც სრულად იქნა დარეზერვებული 1 წელზე მეტი ვადის მქონე მოთხოვნებზე. შესაძლებელია, გარკვეული ნაწილი 1 წელზე მეტი ვადიანობის მოთხოვნიდან იყოს გაუფასურებული ინდივიდუალურად, თუმცა, ისტორიული გამოცდილება აჩვენებს, რომ თანხების ძირითადი ნაწილის მიღება მაინც ხდება 1 წლის გასვლის შემდეგ. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მენეჯმენტი თვლის, რომ გარდა ანგარიშგებაში მოცემული გაუფასურების რეზერვისა, დამატებითი რეზერვის შექმნის აუცილებლობა არ არის.

ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა

ჯგუფის საბრუნავი კაპიტალი 2019 და 2018 წწ 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის უარყოფითი. ჯგუფის მენეჯმენტი მუშაობს აღნიშნული საკითხის გასაუმჯობესებლად, რომელიც ნაწილობრივ მოხდა 2016-2019 წლებში. უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი ამ ეტაპზე არ აფერხებს ჯგუფის მიმდინარე საოპერაციო საქმიანობას.

ჯგუფის სამომავლო გეგმები

2019 წლის ოქტომბრიდან მშენებლობის მეორე ეტაპი დამატებით 200,000 კვ.მ

მეორე ეტაპი იყოფა რამდენიმე ეტაპად:

- ოქტომბრიდან 4 კორპუსის მშენებლობა განხორციელდა საკუთარი ხარჯებით. იყიდება

საცხოვრებელი ფართი 20,424 კვ.მ. გაყიდვების განხორციელება დაგეგმილია 2021 წლიდან, 2 წლის განმავლობაში. ამ გაყიდვების გამო გროვდება თანხები მე -2 ეტაპის მშენებლობის გასაგრძელებლად.

- შემდეგი 13 შენობა, რომელთა საცხოვრებელი ფართის 122,586 კვ.მ ფართობია გაყიდული, იჯარით გაიცემა და გაიყიდება ეტაპობრივად 4 წლის განმავლობაში 2023 წლიდან.

2023 წლის ბოლოს ჯგუფმა უნდა შეასრულოს პარკის განვითარების ვალდებულებები.

პარკების განვითარების ბოლო ვადაა 2023 წელი. ამას 7,5 ჰექტარი დასჭირდება. სულ ექვსი სხვადასხვა პატარა პარკი და მოედანი იქნება.

ეს გაზრდის მეორე ეტაპის გაყიდვების მიზმიდევლობას.

2025 წელს იგეგმება მცირე იტალიური პროექტის დაწყება, რომელიც მოიცავს ვილებს და 4 სართულიან შენობებს. ეს შენობები განთავსებული იქნება ტერიტორიის ბოლოს. ამ ეტაპზე არ არსებობს საბოლოოდ დამტკიცებული შეფასების პროექტი, რის შედეგადაც ეს ობიექტები ჯერ კიდევ არ არის შეტანილი სტრატეგიის გაანგარიშებაში. ეს ჯგუფის მოგების დამატებით წყაროს მისცემს.

2024 წლისთვის დაიწყება მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის პროცესი, რომელიც გათვლილი იქნება 1,500 მანქანაზე; □

მთლიანი გაყიდვები 2020-2025 წლებში დაგეგმილია 117,126,580 დოლარი დღგ-ს გარეშე. ფინანსური მაჩვენებლები შემდეგნაირად იცვლება:

საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ჯგუფის საერთო მოგება (gross profit) 2019 წელს 2018 წელთან შედარებით შემცირდა 8.8 მლნ ლარიდან 3.50 მლნ ლარამდე. ამასთანავე, 2019 წლის წმინდა ზარალმა შეადგინა 40.5 მლნ. ლარი.

ჯგუფის დგას ფინანსური პრობლემების წინაშე, რომლებიც აღწერილია გამოშვებული ფინანსური უწყისის მე-2 დანართში

ამ კრიზისულ ვითარებაში ჯგუფმა განახორციელა ანტიკრიზისული ზომები:

- ხელფასები შემცირდა, დაბლოკვის დროს ზოგი თანამშრომელი წავიდა არაანაზღაურებად შვებულებაში, ზოგიერთ თანამშრომელთან ხელშეკრულება შეწყდა და ზოგიერთმა ნახევარდღიან სამუშაო დღეზე გადაიყვანილ იქნა. ასევე შემცირებულია ყველა სხვა ადმინისტრაციული ხარჯები.
- ლიკვიდურობის საჭირო დონის შესანარჩუნებლად ჯგუფმა შესთავაზა მყიდველებს, რომლებიც განვადებით ყიდულობენ ბინას, შეღავათების პაკეტი: მათ შესთავაზეს გადაიხადონ გრაფიკზე ადრე და ამ შემთხვევაში მიიღებენ 5-10% ფასდაკლებას ბინების ღირებულებიდან;
- ჯგუფმა გამოუშვა ახალი პროდუქტი: ბინების განვადების გეგმა 36 თვის განმავლობაში. ისე, რომ მომხმარებლებს არ მოუწევთ ბანკში მისვლა, ბინისთვის დამატებით გადახდისთვის და დროის დაკარგვა. ბინების შეძენა უფრო ხელმისაწვდომი გახდა. ჯგუფი ელოდება ასეთი პროდუქტის გაყიდვას თვეში 10-15 ბინის დონეზე;
- ჯგუფმა დაიწყო ფასდაკლებით გაყიდვა;
- ჯგუფი აქტიურად მონაწილეობდა იპოთეკურ პროგრამებში;

- ჯგუფი ავითარებს შიდა და გარე გაყიდვების არხებს (თანამშრომლობა სხვადასხვა უძრავი ქონების რიელტორ კომპანიებთან);
- ირანის მოქალაქეებისთვის ბინების გაყიდვაში სირთულეების თავიდან აცილების მიზნით, ჯგუფი აზერბაიჯანის ბანკებს შეუთანხმდა, რომ ისინი მიიღებენ ასეთ გადასახადებს ირანის მოქალაქეებისაგან და გადარიცხავენ ჯგუფის საქართველოს საბანკო ანგარიშზე;
- 2020 წელს ჯგუფი დამატებითი ხელშეკრულება გააფორმა შპს „აზმანთან“. ახალი ხელშეკრულების თანახმად, ჯგუფი დროულად არ დააბრუნებს სესხის ძირი და პროცენტის თანხას, მაგრამ კვლავ დააბრუნებს სესხებს 2020 წლის სექტემბრიდან. ეს ღონისძიება ასევე დაეხმარება ჯგუფს შეინარჩუნოს ლიკვიდურობის საჭირო დონე და გააგრძელოს პროექტის მეორე ეტაპის მშენებლობა.
- ჯგუფმა დაიწყო CITY პარკის პროექტის მშენებლობა. ჯგუფიარის ამ პროექტის გენერალური შემქმნელი, რომლის გაყიდვასაც ჯგუფი აპირებს ინვესტორებისთვის.

აღნიშნულ ზომებთან ერთად, დამფუძნებელმა კომპანიამ ას გრუპ ინვესტმენტმა- მა აქციონერებს მიაწოდა განცხადება, რომ ისინი ჯგუფს ფინანსურ სირთულეებში დაეხმარებიან და თავიანთი აქტივები ჩადეს როგორც აზერბაიჯანის ბანკებთან სასესხო ხელშეკრულება.

ლიკვიდირებული ბანკებისგან მიღებული საინვესტიციო ჯგუფი მოლაპარაკებებს აწარმოებს ლიკვიდირებული ბანკებიდან მიღებული სესხების რესტრუქტურისაზიზგე.