

შპს „ას ჯორჯია“
31 დეკემბერი, 2020

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ას ჯორჯია“

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა.....i-v

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 გადაწყვეტილებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებისას...	14
4. წინა წლის შეცდომის გასწორება	16
5. ახალი ან შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება	17
6. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	18
7. ძირითადი საშუალებები.....	19
8. საინვესტიციო ქონება	20
9. დაუმთავრებელი მშენებლობა და სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში.....	21
10. გაცემული სესხები	22
11. სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....	23
12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	24
13. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	27
14. საწესდებო კაპიტალი.....	28
15. მიღებული სესხები.....	28
16. ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები	30
17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	30
18. სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	30
19. შემოსავლები	30
20. გაყიდვების თვითღირებულება.....	31
21. გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯები.....	31
22. სხვა საოპერაციო შემოსავლები.....	31
23. სხვა საოპერაციო ხარჯები	32
24. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	32
25. წმინდა ფინანსური ხარჯები/(შემოსავლები)	32
26. უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი.....	33
27. მოგების გადასახადი.....	33
28. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები	33
29. ფინანსური რისკების მართვა.....	34
30. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება	41
31. კაპიტალის რისკის მართვა	42
32. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	43

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

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

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ას ჯორჯიას“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2020 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, გარდა პირობითი მოსაზრების საფუძველის აბზაცში ასახული საკითხების შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ საქმიანობას და კონსოლიდირებულ ფულის მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის („ფას სტანდარტები“) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ ვერ შევძელით დავკვირვებოდით წლის ბოლოს ჩატარებულ სასაქონლო მატერიალური მარაგების ინვენტარიზაციას. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით 2020 წლის ბოლოს მდგომარეობით არსებული სასაქონლო მატერიალური მარაგების რაოდენობის სისწორეში, რაც კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული იყო შესაბამისად 7,463,159 ლარით. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა აღრიცხულ ან აღურიცხვ სასაქონლო მატერიალურ მარაგებთან დაკავშირებით კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, აგრეთვე კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის, კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებში.

აღნიშნული ფაქტის არსებითი ეფექტის გამო კომპანიის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი მოსაზრება სასაქონლო მატერიალური მარაგების 2020 წლის 31 დეკემბრით არსებულ ნაშთზე მოდიფიცირებულია.

კომპანიის სასაქონლო მატერიალური მარაგები მოიცავს უმოდრად ერთეულებს, ჯამური ღირებულებით 3,694,104 ლარი. ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტის 2 „სასაქონლო მატერიალური მარაგები“ (ბასს 2) მოთხოვნების შესაბამისად, სასაქონლო მატერიალური მარაგები უნდა შეფასდეს უმცირესით თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ფასს შორის. მენეჯმენტმა 2020 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, სასაქონლო მატერიალური მარაგები წარადგინა თვითღირებულებით ისე, რომ არ განუსაზღვრია ზემოთ მოცემული სასაქონლო მატერიალური მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებით ვერ შევძელით მოგვეპოვებინა საკმარისი მტკიცებულება სასაქონლო მატერიალური მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასთან დაკავშირებით, შესაბამისად ვერ განვსაზღვრეთ იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა საჭირო კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის, კონსოლიდირებული მოგება ზარალის, კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილებების და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებში.

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 დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტრთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბესს-ს“) „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. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

ფუნქციონირებასთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა

გვსურს თქვენი ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-2 განმარტებით შენიშვნაზე, სადაც მოცემულია, რომ 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის დაგროვილი ზარალი შეადგენს 142,591,645 ლარს (2019: 85,570,057 ლარს), ხოლო ჯგუფის წლის ზარალმა შეადგინა 57,021,588 ლარი (2019: 39,899,908 ლარი). დამატებით ჯგუფს აქვს ლიკვიდურობის დეფიციტი და ვადაგადაცილებული სესხები ბანკებისგან. ეს მოვლენები და პირობები, მიუთითებს არსებითი განუსაზღვრელობის არსებობაზე, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს ბადებს ჯგუფის უნართან დაკავშირებით, საქმიანობა გააგრძელოს როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული აღნიშნული ფაქტის გამო.

მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აზრები

ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირების გარეშე, გვინდა თქვენი ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების მე-4 შენიშვნაზე, სადაც დეტალურად აღწერილია მიზეზები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გადაანგარიშების.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2020 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობით ანგარიშში. მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ 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 კონსოლიდირებულ 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 -7 მუხლის მე -6 პუნქტთან დაკავშირებით და ანგარიში ამ საკითხთან დაკავშირებით გამოვეცით ცალკე წერილი, რომელიც თარიღდება 2021 წლის 8 ნოემბერით.

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 კონსოლიდირებული 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 დაეყრდნობიან 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 შესაფერისი 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.

8 ნოემბერი 2021 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 ვანვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

8 ნოემბერი 2021 წელი

არესემ საქართველო

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

Rsm Georgia




შპს “სს ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	7	57,571,145	59,738,362	61,562,665
არამატერიალური აქტივები		25,932	33,476	40,439
საინვესტიციო ქონება	8	18,150,903	16,841,144	17,182,739
დაუმთავრებელი მშენებლობა	9	35,610,758	26,996,482	26,301,545
გაცემული სესხები	10	20,594,592	12,486,711	12,568,633
სულ გრძელვადიანი აქტივები		131,953,330	116,096,175	117,656,021
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	9	60,423,650	67,798,487	109,967,493
მშენებლობის პროცესში				
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	7,463,159	10,378,612	7,182,966
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	20,896,846	24,298,331	23,449,072
გაცემული სესხები	10	-	4,452,580	2,141,974
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13	1,341,806	1,148,697	35,239,991
საგადასახადო აქტივი	18	381,552	-	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	13	9,447,486	26,898,277	14,911,769
სულ მიმდინარე აქტივები		99,954,499	134,974,984	192,893,265
მოთიანი აქტივები		231,907,829	251,071,159	310,549,286
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	14	100	100	100
გადაფასების რეზერვი	7	28,073,483	28,073,483	28,073,483
დაგროვილი ზარალი		(142,591,645)	(85,570,057)	(45,670,149)
სულ კაპიტალი		(114,518,062)	(57,496,474)	(17,596,566)
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	15	66,317,441	70,037,213	-
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები	16	1,943,503	376,453	30,890,737
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		68,260,944	70,413,666	30,890,737
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	15	273,846,984	228,543,577	282,276,191
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	4,317,963	8,089,725	7,728,615
სხვა საგადასახადო დავალიანება	18	-	1,520,665	7,250,309
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		278,164,947	238,153,967	297,255,115
სულ ვალდებულებები		346,425,891	308,567,633	328,145,852
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		231,907,829	251,071,159	310,549,286

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2021 წლის 8 ნოემბერს:

აბასოვ ემინ
 დირექტორი

ირინა კამნევა
 მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი 2019 (გადაანგარიშებული)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	7	57,571,145	59,738,362	61,562,665
არამატერიალური აქტივები		25,932	33,476	40,439
საინვესტიციო ქონება	8	18,150,903	16,841,144	17,182,739
დაუმთავრებელი მშენებლობა	9	35,610,758	26,996,482	26,301,545
გაცემული სესხები	10	20,594,592	12,486,711	12,568,633
სულ გრძელვადიანი აქტივები		131,953,330	116,096,175	117,656,021
მიმდინარე აქტივები				
სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში	9	60,423,650	67,798,487	109,967,493
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	7,463,159	10,378,612	7,182,966
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	20,896,846	24,298,331	23,449,072
გაცემული სესხები	10	-	4,452,580	2,141,974
შვებულებული ფულადი სახსრები	13	1,341,806	1,148,697	35,239,991
საგადასახადო აქტივი	18	381,552	-	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	13	9,447,486	26,898,277	14,911,769
სულ მიმდინარე აქტივები		99,954,499	134,974,984	192,893,265
მთლიანი აქტივები		231,907,829	251,071,159	310,549,286
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	14	100	100	100
გადაფასების რეზერვი	7	28,073,483	28,073,483	28,073,483
დაგროვილი ზარალი		(142,591,645)	(85,570,057)	(45,670,149)
სულ კაპიტალი		(114,518,062)	(57,496,474)	(17,596,566)
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	15	66,317,441	70,037,213	-
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები	16	1,943,503	376,453	30,890,737
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		68,260,944	70,413,666	30,890,737
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	15	273,846,984	228,543,577	282,276,191
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	4,317,963	8,089,725	7,728,615
სხვა საგადასახადო დავალიანება	18	-	1,520,665	7,250,309
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		278,164,947	238,153,967	297,255,115
სულ ვალდებულებები		346,425,891	308,567,633	328,145,852
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		231,907,829	251,071,159	310,549,286

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2021 წლის 8 ნოემბერს:

აბსოლუტ ემინ
დირექტორი



ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
შემოსავლები	19	22,573,626	71,927,970
გაყიდვების თვითღირებულება	20	(19,574,243)	(63,572,733)
საერთო მოგება		2,999,383	8,355,237
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები	21	(1,090,199)	(5,591,379)
სხვა საოპერაციო შემოსავლები	22	1,047,211	494,236
სხვა საოპერაციო ხარჯები	23	(24,232)	(321,618)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	24	(9,866,635)	(11,685,980)
დებიტორული დავალიანების ანარიცხის ცვლილება	12	2,877,492	(826,255)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი) ოპერაციებიდან		(4,056,980)	(9,575,759)
წმინდა ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი	25	(16,963,423)	(14,313,235)
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	26	(36,001,185)	(16,010,914)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(57,021,588)	(39,899,908)
მოგების გადასახადი	28	-	-
წლის ზარალი		(57,021,588)	(39,899,908)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ სრული შემოსავალი		(57,021,588)	(39,899,908)

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2021 წლის 8 ნოემბერს:

 აბასოვ ემინ
 დირექტორი

 ირინა კამნევა
 მთავარი ფინანსური ოფიცერი

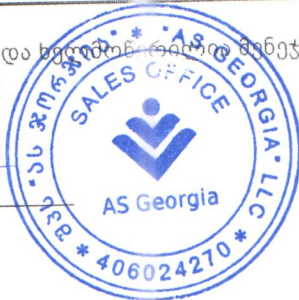
შპს "ას ჯორჯია"

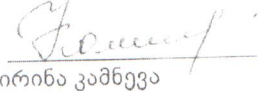
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
შემოსავლები	19	22,573,626	71,927,970
გაყიდვების თვითღირებულება	20	(19,574,243)	(63,572,733)
საერთო მოგება		2,999,383	8,355,237
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები	21	(1,090,199)	(5,591,379)
სხვა საოპერაციო შემოსავლები	22	1,047,211	494,236
სხვა საოპერაციო ხარჯები	23	(24,232)	(321,618)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	24	(9,866,635)	(11,685,980)
დებიტორული დავალიანების ანარიცხის ცვლილება	12	2,877,492	(826,255)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი) ოპერაციებიდან		(4,056,980)	(9,575,759)
წმინდა ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი	25	(16,963,423)	(14,313,235)
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	26	(36,001,185)	(16,010,914)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(57,021,588)	(39,899,908)
მოგების გადასახადი	28	-	-
წლის ზარალი		(57,021,588)	(39,899,908)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ სრული შემოსავალი		(57,021,588)	(39,899,908)

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯენტის მიერ 2021 წლის 8 ნოემბერს:


აბასგეგე
დირექტორი




ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილების შესახებ

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		100	(48,087,860)	28,073,483	(20,014,277)
გასწორებული შეცდომა	4		2,417,711	-	2,417,711
2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)		100	(45,670,149)	28,073,483	(17,596,566)
სულ სრული შემოსავალი		-	(39,899,908)	-	(39,899,908)
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)		100	(85,570,057)	28,073,483	(57,496,474)
სულ სრული შემოსავალი		-	(57,021,588)	-	(57,021,588)
2020 წლის 31 დეკემბერი	14	100	(142,591,645)	28,073,483	(114,518,062)

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2021 წლის 8 ნოემბერს:

აბასოვ ემინ
დირექტორი

ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილების შესახებ

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		100	(48,087,860)	28,073,483	(20,014,277)
გასწორებული შეცდომა	4		2,417,711	-	2,417,711
2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)		100	(45,670,149)	28,073,483	(17,596,566)
სულ სრული შემოსავალი		-	(39,899,908)	-	(39,899,908)
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)		100	(85,570,057)	28,073,483	(57,496,474)
სულ სრული შემოსავალი		-	(57,021,588)	-	(57,021,588)
2020 წლის 31 დეკემბერი	14	100	(142,591,645)	28,073,483	(114,518,062)

დამტკიცებული და ხელმოწერა ილია მეტეხაშვილის მიერ 2021 წლის 8 ნოემბერს:

აბესოვ ემინ
დირექტორი



ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
წლის ზარალი		(57,021,588)	(39,899,908)
კორექტირებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	12	(2,877,492)	826,255
სესხის გაუფასურების რეზერვის ზრდა	10	197,486	70,430
ფინანსური ხარჯები	25	18,288,294	15,585,991
ფინანსური შემოსავლები	25	(1,324,871)	(1,272,756)
(მოგება)/ზარალი ძირ. საშუალებების გაყიდვიდან		-	5,590
ცვეთა და ამორტიზაცია	7	3,139,084	3,072,881
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	26	36,001,185	16,010,914
ფულადი ნაკადების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(3,597,902)	(5,600,603)
საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე			
საოპერაციო აქტივების (ზრდა)/შემცირება:			
მშენებლობის პროცესში მყოფი სასაქონლო მატერიალური მარაგების შემცირება / (ზრდა)	9	(3,102,474)	41,474,066
შეზღუდული ფულადი სახსრების (ზრდა)/შემცირება	13	(31,167)	34,091,310
სასაქონლო მატერიალური მარაგების (ზრდა)/შემცირება	11	2,915,453	(3,304,427)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება	12	8,873,243	(1,405,930)
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება):			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	18	(1,902,216)	(7,786,784)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	17	(4,988,074)	1,407,427
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსების ზრდა/(შემცირება)	16	1,567,049	(30,514,283)
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები გადასახადების გადახდამდე		(266,088)	28,360,776
მიღებული პროცენტი		70,864	54,502
გადახდილი პროცენტი		(6,022,509)	(6,221,581)
გადახდილი გადასახადები		-	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		(6,217,733)	22,193,697
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	6	(5,275)	(348,920)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა		-	24,267
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(5,275)	(324,653)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
მიღებული სესხები	15	(14,178,221)	(10,869,626)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		(14,178,221)	(10,869,626)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	26	2,950,438	987,090
წმინდა (კლება) ფული და ფულის ექვივალენტებში		(17,450,791)	11,986,508
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	13	26,898,277	14,911,769
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	13	9,447,486	26,898,277

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2021 წლის 8 ნოემბერს:

აბასოვ ემინ
დირექტორი

ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს "ას ჯორჯია"
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2020 (57,021,588)	2019 (39,899,908) (გადაანგარიშებული)
წლის ზარალი			
კორექტირებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	12	(2,877,492)	826,255
სესხის გაუფასურების რეზერვის ზრდა	10	197,486	70,430
ფინანსური ხარჯები	25	18,288,294	15,585,991
ფინანსური შემოსავლები	25	(1,324,871)	(1,272,756)
(მოგება)/ზარალი ძირ. საშუალებების გაყიდვიდან		-	5,590
ცვთა და ამორტიზაცია	7	3,139,084	3,072,881
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	26	36,001,185	16,010,914
ფულადი ნაკადების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(3,597,902)	(5,600,603)
საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე			
საოპერაციო აქტივების (ზრდა)/შემცირება:			
მშენებლობის პროცესში მყოფი სასაქონლო მატერიალური	9	(3,102,474)	41,474,066
მარაგების შეძენა / (ზრდა)			
შემღებულ ფულადი სახსრების (ზრდა)/შემცირება	13	(31,167)	34,091,310
სასაქონლო მატერიალური მარაგების (ზრდა)/შემცირება	11	2,915,453	(3,304,427)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება	12	8,873,243	(1,405,930)
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება):			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	18	(1,902,216)	(7,786,784)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	17	(4,988,074)	1,407,427
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსების ზრდა/(შემცირება)	16	1,567,049	(30,514,283)
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი		(266,088)	28,360,776
სახსრები გადასახადების გადახდამდე			
მიღებული პროცენტი		70,864	54,502
გადახდილი პროცენტი		(6,022,509)	(6,221,581)
გადახდილი გადასახადები		-	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		(6,217,733)	22,193,697
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	6	(5,275)	(348,920)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა		-	24,267
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(5,275)	(324,653)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
მიღებული სესხები	15	(14,178,221)	(10,869,626)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		(14,178,221)	(10,869,626)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის		2,950,438	987,090
ექვივალენტებზე	26		
წმინდა (კლება) ფული და ფულის ექვივალენტებში		(17,450,791)	11,986,508
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	13	26,898,277	14,911,769
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	13	9,447,486	26,898,277

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2021 წლის 8 ნოემბერს:

აბასოვ ემინ
დირექტორი



ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა

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

მშობელი კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ფართების 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 მშობელ კომპანიას, რომელიც მოიცავს შემდეგ ორგანიზაციებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში:

დასახელება	საქმიანობის ქვეყანა	წილობრივი პროცენტი/ხმის უფლება (%) 2020	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" (წილის 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" (წილის 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 საწარმოს პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუთის („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს სტანდარტები") თანახმად, რომლებიც ძალაშია 2020 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 კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგებაში.

ჯგუფი კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იყენებს კლასიფიკაციას ხარჯების ფუნქციის მიხედვით. ჯგუფი მიიჩნევს, რომ ეს მეთოდი ფინანსური ანგარიშგების მკითხველებისთვის უზრუნველყოფს უფრო სასარგებლო ინფორმაციას, რადგანაც იგი უკეთ ასახავს, თუ როგორ ხდება ოპერაციების მართვა ბიზნესის თვალსაზრისით.

ჯგუფი დგას გარკვეული ფინანსური და საოპერაციო სირთულებების წინაშე, რაც ქვემოთ არის აღწერილი.

- 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის აკუმულირებული ზარალი შეადგენს 142,591,645 ლარს, ხოლო 2020 წლის ზარალი შეადგენს 57,021,588 ლარს.
- 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს აქვს გადასახდელი სესხები 273,846,984 ლარის ოდენობით.
- ჯგუფს აქვს უარყოფითი ლიკვიდურობის პოზიცია

ეს მოვლენები და პირობები, სხვა საკითხებთან ერთად, მნიშვნელოვან ეჭვს ბადებს არსებითი განუსაზღვრელობის არსებობაზე, ჯგუფის უნართან დაკავშირებით, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.

შემასუსტებელი ფაქტორები:

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

- ჯგუფს აქვს გაუყიდავი ბინები, საერთო ფართობით 59,950 კვადრატული მეტრი ჯამური ღირებულებით 54,584,482 ლარი, ამ ბინების გაყიდვიდან მიღებული ფულადი სახსრები საკმარისი იქნება სასესხო ვალდებულებების ნაწილობრივ დასაფარად;
- ჯგუფის მენეჯმენტსა და ბანკის წარმომადგენლებს შორის მიმდინარეობს მოლაპარაკებები ამ სესხების ვადის გახანგრძლივებასა და საპროცენტო განაკვეთის შემცირებაზე;
- ფინანსური სირთულებების და დაფინანსების საჭიროების შემთხვევაში, ჯგუფის მშობელი კომპანია „ას ინვესტმენტ ჯგუფი“ მზად არის ფინანსურად მხარი დაუჭიროს შვილობილ კომპანიებს;
- ლიკვიდურობის საჭირო დონის შესანარჩუნებლად ჯგუფმა დანერგა სპეციალური ფასდაკლებები ბინების გაყიდვებზე და წინასწარ გადახდაზე.

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

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები, ანუ საწარმოები, 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 ჩამოწერს 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 უახლოესი 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 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3.2766	4.0233	1.9288
გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.8677	3.2095	1.6861

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებების აღრიცხვა ხდება თვითღირებულების მეთოდით, არსებული ცვეთისა 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 კონსოლიდირებული 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 კონსოლიდირებული 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
მოწყობილობები 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 თითქმის აქტივი ყოფილიყო იმ წლოვანების რაც განსაზღვრულია მისი გამოყენების დასრულების დროს. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხდება სასარგებლო მომსახურების ვადების, ნარჩენი ღირებულებებისა და ცვეთის დარიცხვის მეთოდის გადახედვა, ადრინდელი შეფასებების ცვლილების შედეგის პერსპექტიულად.

საინვესტიციო ქონება გამოიყენება საიჯარო შემოსავლების მისაღებად ან კაპიტალის გაზრდის მიზნით (ან ორივე შემთხვევაში), მაგრამ არა გასაყიდად კომპანიის ჩვეულებრივ ბიზნეს საქმიანობაში, ან წარმოების 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	უღირს
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 საღირსეზო შეფასებებში ცვლილებების სახით. სასარგებლო ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ცვეთის ხარჯი სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარებულია როგორც პერიოდის ხარჯი.

განუსაზღვრელი სარგებლობის მქონე არამატერიალურ აქტივებს არ ერიცხება ამორტიზაცია, მაგრამ მოწმდება ყოველწლიურად გაუფასურებაზე. განუსაზღვრელი სასარგებლო 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 კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა არამატერიალური აქტივის გასვლა.

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგი კატეგორიების 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 ახდენს სავალო ინსტრუმენტების კლასიფიცირებას ერთ-ერთში შემდგომი სამი საზომი კატეგორიიდან:

ამორტიზირებული ღირებულება. ფინანსური აქტივები, რომლებსაც ჯგუფი ფლობს სახელშეკრულებო პერიოდის განმავლობაში სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად, სადაც ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს მხოლოდ ძირისა და პროცენტის გადახდას, და ამასთან აღნიშნული ფინანსური აქტივები თავდაპირველი აღიარებისას არ არის აღიარებული კატეგორიაში - სამართლიანი ღირებულებით მოგება ზარალში ასახვით, აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით. ამ აქტივების საბალანსო ღირებულება კორექტირდება ნებისმიერი მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის რეზერვით.

სამართლიანი ღირებულება მოგება-ზარალში ასახვით. აქტივი რომელიც შეფასებული არ არის ამორტიზებული 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 მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგებს (ECL), იმ ტიპის ფინანსურ აქტივებზე რომლებიც აღირიცხულია ამორტიზირებული ღირებულებით და სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით.

ორგანიზაცია ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელ 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 მიზანშეუწონელი 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	ვადაგადაცილება არ იყო	< 31	31-90	91-180	181-360	>360
2020						
რეზერვის პროცენტი „ა“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
რეზერვის პროცენტი „ბ“	0%	18.98%	20.89%	24.81%	82.58%	100%
2019						
რეზერვის პროცენტი „ა“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
რეზერვის პროცენტი „ბ“	0%	5.13%	5.38%	6.28%	13.52%	100%
რეზერვის პროცენტი „ც“	0%	0.97%	1.21%	2.18%	96.82%	100%

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 ჯგუფმა ყველა ფინანსურ ვალდებულებას უნდა მიაწოდოს 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. ჯგუფი ფინანსურ ვალდებულებას (ან ფინანსური ვალდებულების ნაწილი) კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშებიდან მხოლოდ იმ შემთხვევაში იღებს, როდესაც ის შესრულებდა - 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.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში. ქონება რომელიც შემენილია იმისათვის რომ მოხდეს მისი კონსტრუირება და შემდგომში რეალიზაცია აღიარდება „სასაქონლო მატერიალური მარაგები 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.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები. სასაქონლო მატერიალური მარაგები შეფასებულია თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. სასაქონლო მატერიალური მარაგების 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 მიწუს 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 გადახდების გადასვლა აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ხდება, მას შემდეგ რაც ჯგუფი მოიპოვებს კონტროლს აქტივებზე და სავარაუდოდ აქტივთან დაკავშირებულ მომავალი ეკონომიკური სარგებელის მიღებას. სხვა წინასწარი გადახდები აღიარდება მოგება-ზარალში, როდესაც ხდება წინასწარ გადახდილი საქონლის ან მომსახურების მიღება. თუ არსებობს იმის ინდიკატორი რომ წინასწარ გადახდილი საქონელი ან მომსახურება არ მიიღება, წინასწარი გადახდები ჩამოიწერება მოგება-ზარალში 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.

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

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

მოგების გადასახადი. ჯგუფი 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 ჯგუფი 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. ჯგუფი 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 ზონუსს და სხვა კონტინგენციას. აღნიშნული ფაქტორები განისაზღვრება “მოსალოდნელი ღირებულების” ან “სავარაუდოდ მიღებული ანაზღაურების” მეთოდით. ცვლადი ფაქტორების განსაზღვრა ექვემდებარება შემაკავებელ პრინციპს, რომლის მიხედვითაც შემოსავლის აღიარება ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა სავარაუდოა, რომ არ მოხდება აღიარებული კუმულაციური შემოსავლის ოდენობის მნიშვნელოვანი შეცვლა. განხილვა მიმდინარეობს სანამ არ აღმოიფხვრება 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 ჯგუფი თანახმაა, მოახდინოს სამშენებლო მასალების ტრანსპორტირება მითითებულ ადგილას, შემოსავლების აღიარება მოხდება მაშინ, როდესაც სამშენებლო მასალები გადაეცემა კლიენტს დანიშნულების ადგილზე.

საიჯარო შემოსავალი. საოპერაციო იჯარის საიჯარო შემოსავლები აღიარდება წრფივი ხაზით ლიზინგის ვადის შესაბამისად, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ალტერნატიულ ბაზას წარმოადგენს იჯარით აღებული შენობები. საოპერაციო იჯარით 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 არსებობს იურიდიული უფლება აღნიშნული თანხების ოფსეტირებისა, და არსებობს მისი ნეტო საფუძველზე შეფასების ან აქტივის რეალიზაციის და პასუხისმგებლობის დაკისრების განზრახვა.

3. კრიტიკული საბუღალტრო შეფასებები და გადაწყვეტილებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებისას

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მენეჯმენტისგან მოითხოვს კონსოლიდირებულ 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 შეფასებები გონივრული 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 დაჯგუფებულია ვადაგადაცილებული დღეების საფუძველზე და აკეთებს ვარაუდს, განისაზღვროს მთლიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი თითოეული ჯგუფისათვის. ეს ვარაუდები ეფუძნება ბოლოდროინდელი გაყიდვების და ისტორიულ გამოცდილებებს.

სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაუფასურება. მარაგების გაუფასურების შეფასება საჭიროებს შეფასებას და მსჯელობას. გაუფასურების დონის შეფასება ხდება იმ ბოლოდროინდელი გაყიდვების გამოცდილების, მარაგების დამკველების 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. ცვლისა 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 შემენის 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. წინა წლის შეცდომის გასწორება

ჯგუფმა გაასწორა შემდეგი შეცდომები:

- სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში და გაყიდვების თვითღირებულება: 2018 წელს ჯგუფმა შეცდომით მიაკუთვნა მიწის თვითღირებულება დასრულებული ბინების ღირებულებაზე 2,417,711 ლარის ოდენობით, რის შედეგადაც, გაყიდვების თვითღირებულება იყო გადაჭარბებული ოდენობით წარმოდგენილი, ხოლო სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში შემცირებული ოდენობით წარმოდგენილი;
- სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში და გაყიდვების თვითღირებულება: 2019 წელს ჯგუფმა შეცდომით მიაკუთვნა მიწის თვითღირებულება დასრულებული ბინების თვითღირებულებას 2,432,526 ლარის ოდენობით, რის შედეგადაც, გაყიდვების თვითღირებულება იყო გადაჭარბებული ოდენობით წარმოდგენილი, ხოლო სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში შემცირებული ოდენობით წარმოდგენილი;
- დაგროვილი ეფექტი სასაქონლო მატერიალურ მარაგებზე მშენებლობის პროცესში და დაგროვილ ზარალზე არის 4,850,237 ლარი.

ბასს 8-ის “სააღრიცხვო პოლიტიკის, სააღრიცხვო შეფასების ცვლილებები და შეცდომების” შესაბამისად, ჯგუფმა ცვლილებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახა რეტროსპექტულად. გადაანგარიშების შედეგი მოცემულია ქვემოთ:

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ამონარიდი)	2019 წლის 1 იანვარი (გადაანგარიშებამდე)	კორექტირება	2019 წლის 1 იანვარი(გადაანგა რიშებული)
სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში	107,549,782	2,417,711	109,967,493
დაგროვილი ზარალი	(48,087,860)	2,417,711	(45,670,149)
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის და მოგება ზარალის ანგარიშგება (ამონარიდი)	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებამდე)	კორექტირება	31 დეკემბერი 2019 (გადაანგარიშებ ული)
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება			
სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში	62,948,250	4,850,237	67,798,487
დაგროვილი ზარალი	(90,420,294)	2,417,711	(88,002,583)
კონსოლიდირებული მოგება ზარალის ანგარიშგება			
თვითღირებულება	(66,005,259)	2,432,526	(63,572,733)

5. ახალი ან შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

2020 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში შევიდა რამდენიმე ახალი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, თუმცა არცერთი მათგანი არსებით გავლენას არ ახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ფასს 3 - საწარმოთა გაერთიანება (შესწორება - ბიზნესის განმარტება);
- საპროცენტო განაკვეთის ზღვრის რეფორმა - IBOR „ფაზა 2“ (შესწორება - ფასს 9, ბასს 39 და ფასს 7) და
- კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო შეღავათები (ცვლილებები ფასს 16-ში);
- ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და ბასს 8 - სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები (შესწორება - არსებითის განმარტება);
- ფინანსური ანგარიშგების განახლებული კონცეპტუალური საფუძვლები

ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული:

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოიცა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ძალაში შედის მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებში და რომლებზეც ჯგუფმა გადაწყვიტა არ მიეღო ნაადრევად.

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“- (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტირებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი სადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის.

2022 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შედის შემდგომი შესწორებები:

- წამგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის ცვლილებები);
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის ცვლილებები);
- ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 (ცვლილებები ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16 და ბასს 41 სტანდარტებში); და
- კონცეპტუალური მიდგომა (ფასს 3-ის ცვლილებები).

მენეჯმენტის შეფასების აღნიშნულ ცვლილებებს არ ექნება მნიშვნელოვანი ზეგავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები წარმოადგენენ დაკავშირებულებს, 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.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

	აქციონერები	სხვა დაკავშირებული მხარე	მთლიანი თანხა
გაცემული სესხები		20,594,592	20,594,592
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	49,964	70,910	120,874
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	226,085	1,350,843	1,576,928
მიღებული სესხები	66,317,441	-	66,317,441

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

	აქციონერები	სხვა დაკავშირებული მხარე	მთლიანი თანხა
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

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემოსავალი და ხარჯი დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

	აქციონერი	სხვა დაკავშირებული მხარეები	სულ
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,161,576)	(215,690)	(1,377,266)
საპროცენტო შემოსავლები	-	1,254,008	1,254,008
საპროცენტო ხარჯები	(5,754,021)	-	(5,754,021)

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 შემოსავლები	-	1,272,756	1,272,756
საპროცენტო ხარჯები	(6,035,703)	-	(6,035,703)

დირექტორებსა და კომპანიის მენეჯმენტზე მთლიანი ანაზღაურება 2020 წელს იყო 842,977 ლარი, ხოლო 2019 წელს კი 3,745,471 ლარი.

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

7. ძირითადი საშუალებები

თვითღირებულება:	მიწა	შენობები	მოწყ. და აღჭურვილობები	სატრანსპორტ ო საშუალებები	ოფისის აღჭურვილობა	კომპ. ტექნიკა	სხვა ტექნიკა	სულ
2019 წლის 1 იანვარი	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/რეკლასიფიკაცია	-	-	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
შემოსულობები	-	61,638	-	28,820	1,896	9,636	1,783	103,773
შიდა მოძრაობა/რეკლასიფიკაცია	-	270,648	-	-	-	-	-	270,648
გასვლა	-	-	(6,873)	-	(38)	-	-	(6,911)
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	40,102,832	672,242	18,893,170	14,984,902	905,790	502,417	4,137,471	80,198,824
დაგროვილი ცვეთა:								
2019 წლის 1 იანვრის 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)	(20,092,952)
ცვეთის ხარჯი	-	(41,212)	(1,466,373)	(777,617)	(97,402)	(23,749)	(91,351)	(2,497,704)
გაყიდული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	-	2,715	-	32	-	-	2,747
რეკლასიფიკაცია	-	(39,770)	-	-	-	-	-	(39,770)
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(180,739)	(12,053,424)	(6,989,424)	(764,410)	(322,270)	(2,317,412)	(22,627,679)
წმინდა საბალანსო ღირებულება								
2019 წლის 1 იანვარი 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
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	40,102,832	491,503	6,839,746	7,995,478	141,380	180,147	1,820,059	57,571,145

შპს “ას ჯორჯია”**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები არ არის დაგირავებული.

შპს “ას ჯორჯიას” 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 შპს “ბეიკერ ტილი საქართველოს” მიერ, რომელსაც გააჩნია აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და უახლესი გამოცდილება ანალოგიური ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის აქტივების შეფასებისა. შეფასების საფუძველს წარმოადგენდა მიწის ბაზრის არსებული მდგომარეობა. მიწის თვითღირებულება „ბეიკერ ტილის“ შეფასების გარეშე არის 11,628,517 ლარი.

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

8. საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადა 30 წელია. სულ საინვესტიციო ქონების გაქირავებით მიღებული შემოსავალია 824,562 ლარი (2019: 405,646) 2020 წლის განმავლობაში.

ღირებულება :	სულ
2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	17,800,724
დამატებები	200,202
გადმოტანა სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში	-
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	18,000,926
დამატებები	2,179,469
გადმოტანა სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში	(270,648)
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	19,909,747
დაგროვილი ცვეთა:	
2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	(617,985)
ცვეთა წლის განმავლობაში	(541,797)
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(1,159,782)
ცვეთა წლის განმავლობაში	(638,832)
გადატანა ძირითად საშუალებებში	39,770
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(1,758,844)
წმინდა საბალანსო ღირებულება:	
2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	17,182,739
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	16,841,144
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	18,150,903

საინვესტიციო ქონება მოიცავს შემდეგი სახის აქტივებს:

საინვესტიციო ქონების ტიპი	კვადრატული მეტრი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება ქართულ ლარში
ბავშვების ეზო გასაქირავებლად	2,368	2,382,208
გასაქირავებელი ბინები	10,939	11,004,614
გასაქირავებელი კომერციული ფართები	6,484	6,522,925
სულ	19,791	19,909,747

2020 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 1,588 ლარი და თვითღირებულება ერთ კვადრატულ მეტრზე 1,085 ლარი. გაუფასურების ნიშნები არ არსებობს.

9. დაუმთავრებელი მშენებლობა და სასაქონლო მატერიალური მარაგები 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, 2019 წლის 31 დეკემბრის ბოლოს საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენებული იყო 11,396,901. მეორე ეტაპის ჯამური ღირებულებაა 35,610,758 ლარი (2019 წლის 31 დეკემბერი: 26,301,545). მეორე ეტაპი შედგება 13,185,009 ლარის ღირებულების მიწისგან და 13,116,536 ლარის შენობის საძირკველისგან და ხოლო 2020 წელს 4 აშენებული შენობის ღირებულება 8,614,276 ლარი.

	1-ი ეტაპი	მე-2 ეტაპი	ჯამი
2019 წლის 1 იანვარს			
მდგომარეობით	107,549,782	26,301,545	133,851,327
შეცდომის გასწორება	2,417,711	-	2,417,711
2019 წლის 1 იანვარს			
მდგომარეობით	109,967,493	26,301,545	136,269,038
(გადაანგარიშებული)			
დამატებები	9,027,638	694,937	9,722,575
საინვესტიციო ქონებაში გადასვლა	-	-	-
გაყიდვები	(51,196,644)	-	(51,196,644)
2019 წლის 31 დეკემბრის			
მდგომარეობით	67,798,487	26,996,482	94,794,969
(გადაანგარიშებული)			
დამატებები	2,756,048	8,614,276	11,370,324
საინვესტიციო ქონებაში გადასვლა	-	-	-
გაყიდვები	(10,130,885)	-	(10,130,885)
2020 წლის 31 დეკემბრის			
მდგომარეობით	60,423,650	35,610,758	96,034,408

წლის განმავლობაში ჯგუფმა გაყიდა 125 ბინა (2019: 536 ბინა). 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს აქვს აქტივში 671 მზა ბინა (2019: 796 ბინა), რომლებიც მზად არის გასაყიდად.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ხელმძღვანელობამ ჩაატარა პროექტის მეორე ეტაპის გაუფასურების ტესტი, რათა მიეღო რწმუნება, რომ აქტივები წარმოდგენილი არ ყოფილიყო ანაზღაურებად ღირებულებაზე მეტი ღირებულებით. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ არ იყო გაუფასურების ნიშნები და ანაზღაურებადი ღირებულება თანმიმდევრულია წინა წელთან. მეორე ეტაპის დასრულების სავარაუდო თარიღია 2027 წელი, პროექტი დაფინანსდება პროექტის პირველი და მეორე ეტაპის გაყიდვებიდან მიღებული შემოსავლებით.

10. გაცემული სესხები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი		
გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებთან	18,512,890	11,900,955
გაცემული სესხების დარიცხული პროცენტი	3,170,730	1,242,951
გაცემული სესხების გაუფასურების რეზერვი	(1,089,028)	(657,195)
სულ გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	20,594,592	12,486,711
გაცემული სესხების მიმდინარე ნაწილი		
გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებთან	-	4,757,129
გაცემული სესხების დარიცხული პროცენტი	-	467,923
გაცემული სესხების გაუფასურების რეზერვი	-	(772,472)
სულ გაცემული სესხების მიმდინარე ნაწილი	-	4,452,580
სულ გაცემული სესხები	20,594,592	16,939,291

იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ორგანიზ. დასახელება	ვალუტა ხელშ. მიხედვით	საპროცენტო განაკვეთი ხელშ. მიხედვით	თანხა ვალუტაში ხელშეკრულების მიხედვით	თანხა ხელშეკრულების მიხედვით, ლარი	დაწყების თარიღი ხელშეკრულების მიხედვით	დამთავრების თარიღი ხელშეკრულების მიხედვით
ას ინშაათ	აშშ დოლარი	7%	500,000	1,880,513	ნოემბერი 20, 2018	დეკემბერი 31, 2025
ას ინშაათ	აშშ დოლარი	7%	500,000	1,907,147	აგვისტო 27, 2018	დეკემბერი 31, 2025
ას ინშაათ	აშშ დოლარი	7%	1,000,000	3,808,653	სექტემბერი 5, 2018	დეკემბერი 31, 2025
სს აზმან	აშშ დოლარი	7%	650,000	2,678,482	აპრილი 25, 2017	დეკემბერი 31, 2025
სს აზმან	აშშ დოლარი	7%	500,000	9,499,699	ივლისი 27, 2018	დეკემბერი 31, 2025
სს აზმან	აშშ დოლარი	7%	2,500,000	1,909,126	სექტემბერი 19, 2018	დეკემბერი 31, 2025
სულ			5,650,000	21,683,620		

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ორგანიზ. დასახელება	ვალუტა ხელშ. მიხედვით	საპროცენტო განაკვეთი ხელშ. მიხედვით	თანხა ვალუტაში ხელშეკრულების მიხედვით	თანხა ხელშეკრულების მიხედვით, ლარი	დაწყების თარიღი ხელშეკრულების მიხედვით	დამთავრების თარიღი ხელშეკრულების მიხედვით
ას ინშაათ	აშშ დოლარი	7%	500,000	1,546,088	ნოემბერი 20, 2018	დეკემბერი 31, 2025
ას ინშაათ	აშშ დოლარი	7%	500,000	1,568,363	აგვისტო 27, 2018	დეკემბერი 31, 2025
ას ინშაათ	აშშ დოლარი	7%	1,000,000	3,118,563	სექტემბერი 5, 2018	დეკემბერი 31, 2025
სს აზმან	აშშ დოლარი	7%	650,000	2,214,976	აპრილი 25, 2017	დეკემბერი 31, 2025
სს აზმან	აშშ დოლარი	7%	500,000	1,579,225	ივლისი 27, 2018	დეკემბერი 31, 2025
სს აზმან	აშშ დოლარი	7%	2,500,000	7,803,618	სექტემბერი 19, 2018	დეკემბერი 31, 2025
AS Food სს	აშშ დოლარი	7%	158,865	538,125	დეკემბერი 31, 2016	დეკემბერი 31, 2018
სულ			5,808,865	18,368,958		

ყველა გაცემული სესხი მიეკუთვნება 1 დონეს. მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის რეზერვი შეიქმნა 5% განაკვეთით.

სესხის ანარიცხის მოძრაობა:	გაცემული სესხების ანარიცხი
2019 წლის 1 იანვარი	1,359,237
სესხის გაუფასურების რეზერვის ზრდა	70,430
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,429,667
სესხის გაუფასურების რეზერვის ზრდა	197,486
სესხის ჩამოწერა წლის განმავლობაში	(538,125)
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,089,028

11. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ნედლეული და მასალები	6,407,324	9,353,219
მარაგები გადამუშავების პროცესში	-	219,174
მარაგები და სამრეწველო მოწყობილობები	653,759	462,061
მზა პროდუქცია	364,401	316,200
სხვა სასაქონლო მატერიალური მარაგები	37,675	27,958
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგები	7,463,159	10,378,612

ნედლეული წარმოდგენილია საინვენტარო ნივთებით, რომლებიც გამოიყენება დირსი რეზიდენსის კომპლექსის პროექტის მეორე ეტაპის მშენებლობაში.

შპს „ას ჯორჯია“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

უმოძრავო სასაქონლო მატერიალური მარაგების ნაშთი ღირებულებით 3,694,104 ლარი. მენეჯმენტის შეფასებით აღნიშნული სასაქონლო მატერიალური მარაგები არ არის გაუფასურებული და მათი გამოყენება იგეგმება სამშენებლო სამუშაოებში.

12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
დებიტორული დავალიანება ბიზნის რეალიზაციიდან	17,863,033	17,669,279
სავაჭრო მოთხოვნები მიწოდებისგან და მომსახურებისგან	3,306,970	4,672,123
გადახდილი ავანსები	1,608,223	6,733,452
სხვა მოთხოვნები	33,956	16,305
საექვო მოთხოვნების ანარიცხი	(1,915,336)	(4,792,828)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	20,896,846	24,298,331

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

სავაჭრო მოთხოვნები მიწოდებისგან და მომსახურებისგან „ას ჯორჯიაში“:

დარეზერვების განაკვეთი საბალანსო ღირებულება გაუფასურების რეზერვი

	2020 %	2019 %	2020 ლარი	2019 ლარი	2020 ლარი	2019 ლარი
0-დან 1 თვემდე	18.98%	5.13%	97,432	183,238	(18,497)	(9,401)
1-დან 3 თვემდე	20.89%	5.38%	104,875	156,041	(21,905)	(8,394)
3-დან 6 თვემდე	24.81%	6.28%	45,114	308,960	(11,194)	(19,403)
6-დან 12 თვემდე	82.58%	13.52%	87,424	336,506	(72,197)	(45,502)
12 თვეზე მეტი	100.00%	100.00%	1,652,467	1,715,945	(1,652,467)	(1,715,945)
სულ			1,987,312	2,700,690	(1,776,260)	(1,798,645)

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

დარეზერვების განაკვეთი საბალანსო ღირებულება გაუფასურების რეზერვი

	2020 %	2019 %	2020 ლარი	2019 ლარი	2020 ლარი	2019 ლარი
არავადაგადაცილება	0%	0%	256,147	16,305	-	-
0-დან 1 თვემდე	2%	0.97%	360,122	1,086,530	(7,201)	(10,549)
1-დან 3 თვემდე	5%	1.21%	561,342	361,548	(28,067)	(4,365)
3-დან 6 თვემდე	25%	2.18%	58,887	344,363	(14,722)	(7,512)
6-დან 12 თვემდე	50%	96.82%	56,061	114,821	(28,031)	(111,174)
12 თვეზე მეტი	100%	100%	61,055	64,171	(61,055)	(64,171)
სულ			1,353,614	1,987,738	(139,076)	(197,771)

შპს „ას ჯორჯია“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ბინების გაყიდვიდან დებიტორული დავალიანება „ას ჯორჯია“:

	დარეზერვების განაკვეთი საბალანსო ღირებულება გაუფასურების რეზერვი					
	2020 %	2019 %	2020 ლარი	2019 ლარი	2020 ლარი	2019 ლარი
0-დან 1 თვემდე	2%	2%	11,901,068	13,120,390	-	(262,408)
1-დან 3 თვემდე	5%	5%	516,209	492,566	-	(24,628)
3-დან 6 თვემდე	25%	25%	765,138	419,695	-	(104,924)
6-დან 12 თვემდე	50%	50%	1,855,475	2,464,353	-	(1,232,177)
12 თვეზე მეტი	100%	100%	2,825,143	1,172,275	-	(1,172,275)
სულ			17,863,033	17,669,279	-	(2,796,412)

ჯგუფმა დაყო დებიტორული დავალიანება სამ ჯგუფად: შპს „ას ჯორჯიას“ მასალების გაყიდვიდან და გაწეული მომსახურებით სავაჭრო მოთხოვნები, შპს „ას კონსტრაქშენის“ და „დირსი რეზიდენსის“ სავაჭრო მოთხოვნები და შპს „ას ჯორჯიას“ ბინების გაყიდვიდან მიღებული მოთხოვნები. ჯგუფმა გამოიყენა სამი განსხვავებული რეზერვის მატრიცა დებიტორული დავალიანების თითოეული ჯგუფისთვის:

ას ჯორჯია-ს მასალების გაყიდვიდან და მიწოდებული მომსახურებით მიღებული დებიტორული დავალიანება, კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას და აღიარებს სიცოცხლის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალს. რეზერვის მატრიცა გამოითვლება 2020 წლის საანგარიშო წლის ისტორიული ზარალის მაჩვენებლების საფუძველზე.

„ას კონსტრაქშენის“ და დირსი რეზიდენსის დებიტორული დავალიანებისთვის ჯგუფი იყენებს გამარტივებულ მიდგომას და აღიარებს სიცოცხლის განმავლობაში მოსალოდნელ რეზერვის მატრიცა გამოითვლება 2020 წლის საანგარიშო წლის ისტორიული ზარალის მაჩვენებლების საფუძველზე.

ბინების გაყიდვიდან დებიტორული დავალიანება გრძელვადიანია და ხდება ბინების გაყიდვის გამო. ამ ტიპის დებიტორული დავალიანებისთვის ჯგუფი იყენებს ზოგად მიდგომას. ამ ტიპის დებიტორულ დავალიანებებს არ აქვთ შიდა საკრედიტო შეფასება. ჯგუფს შეუძლია დაიპყროს გაყიდული ქონება იმ შემთხვევაში, თუ კლიენტი არ შეასრულებს გადახდის ვალდებულებებს. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ჯგუფი 2020 წლამდე შეტანილი ხელშეკრულებებისთვის ჯამური თანხიდან იღებს ჯარიმას, ხოლო 2020 წელს დადებული ხელშეკრულებებისთვის 30%-ს.

გაუფასურების ანარიცხის მოძრაობა:	გაუფასურების ანარიცხი
2019 წლის 1 იანვარი	3,966,573
რეზერვის ცვლილება	826,255
2019 წლის 31 დეკემბრის	4,792,828
რეზერვის ცვლილება	(2,877,492)
გაუფასურების ზარალი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,915,336

შპს „ას კონსტრაქშენის“ და შპს „დირსი რეზიდენსის“ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთის ცვლილების გავლენა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

დარეზერვების განაკვეთი საბალანსო ღირებულება გაუფასურების რეზერვი

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	2020 %	2019 %	2020 ლარი	2020 ლარი	2020 ლარი	2020 ლარი
არავადაგადაცილება	0%	0.00%	256,147	256,147	-	-
0-დან 1 თვემდე	2%	0.97%	360,122	360,122	(7,201)	(3,493)
1-დან 3 თვემდე	5%	1.21%	561,342	561,342	(28,067)	(6,792)
3-დან 6 თვემდე	25%	2.18%	58,887	58,887	(14,722)	(1,284)
6-დან 12 თვემდე	50%	96.82%	56,061	56,061	(28,031)	(54,278)
12 თვეზე მეტი	100%	100%	61,055	61,055	(61,055)	(61,055)
სულ			1,353,614	1,353,614	(139,076)	(126,902)

შპს "ას ჯორჯიას" მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთის ცვლილების გავლენა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

დარეზერვების განაკვეთი საბალანსო ღირებულება გაუფასურების რეზერვი

	2020 %	2019 %	2020 ლარი	2020 ლარი	2020 ლარი	2020 ლარი
0-დან 1 თვემდე	18.98%	5.13%	97,432	97,432	(18,497)	(4,998)
1-დან 3 თვემდე	20.89%	5.38%	104,875	104,875	(21,905)	(5,642)
3-დან 6 თვემდე	24.81%	6.28%	45,114	45,114	(11,194)	(2,833)
6-დან 12 თვემდე	82.58%	13.52%	87,424	87,424	(72,197)	(12,138)
12 თვეზე მეტი	100.00%	100.00%	1,652,467	1,652,467	(1,652,467)	(1,652,467)
სულ			1,987,312	1,987,312	(1,776,260)	(1,678,078)

გავლენა წლის სრულ ზარალზე

წლის სრული შემოსავალი შეცვლილი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთით	(57,021,592)
კორექტირებები:	
რეზერვის აღდგენა შეცვლილი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთით	(2,877,492)
დამატებითი რეზერვის აღიარება წინა პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთით (რეზერვის აღდგენა)	2,987,848,
წლის სრული შემოსავალი წინა პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთით	(56,911,236)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთის ცვლილების გავლენა წლის სრულ ზარალზე	(110,356)

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

13. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ნაღდი ფული სალაროში	24,318	84,307
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	751,983	1,933,831
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	8,671,185	24,880,139
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	9,447,486	26,898,277

საბანკო ანგარიშებზე განთავსებულ ფულად სახსრებს ერიცხება პროცენტი, წლიური საპროცენტო განაკვეთი ლარის ანგარიშებზე 2% -ია, ხოლო აშშ დოლარის ანგარიშებზე 0,5%. 2020 წლის განმავლობაში საპროცენტო შემოსავალმა შეადგინა 70,864 ლარი (2019: 112,118 ლარი)

ფულისა და ფულის ექვივალენტების საკრედიტო ხარისხი შეეჯამდება რეიტინგის საფუძველზე 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2020 საბანკო ნაშთები	31 დეკემბერი 2019 საბანკო ნაშთები
<i>არ არის ვადაგადაცილება, არ არის გაუფასურება</i>		
- უფრო დაბალი ვიდრე A- შეფასება	9,423,168	26,813,970
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	9,423,168	26,813,970

შეზღუდული ფულადი სახსრები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
- საგარანტიო შეზღუდული ფული	1,310,640	1,148,697
- სხვა შეზღუდული ფული	31,166	-
სულ შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,341,806	1,148,697

საგარანტიო ხელშეკრულებით შეზღუდული ნაღდი ფული წარმოდგენილია 400,000 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც ინახება საბანკო გარანტიის მისაღებად მუნიციპალური ქონების მართვის სააგენტოსთან ხელშეკრულებაში დადებული სამუშაოს შესრულებისათვის.

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

14. საწესდებო კაპიტალი

მშობელი კომპანია დარეგისტრირდა საქართველოში 2010 წლის 18 იანვარს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მშობელი კომპანიის რეგისტრირებულმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 100 ლარი.

	31 დეკემბერი 2020			31 დეკემბერი 2019		
	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

15. მიღებული სესხები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
მიღებული ვადიანი სესხები	287,461,967	263,348,520
მიღებულ სესხებზე დარიცხული გადასახდელი პროცენტი	52,702,458	35,232,270
სულ მიღებული სესხები	340,164,425	298,580,790
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	273,846,984	228,543,577
მიღებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	66,317,441	70,037,213

ჯგუფის მიღებული სესხები დენომინირებულია ვალუტებში შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
სესხები დენომინირებული:		
- აზერბაიჯ. მანათი	273,846,984	228,543,577
- აშშ დოლარი	66,317,441	70,037,213
სულ სესხები	340,164,423	298,580,790

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

შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვადაგადაცილებული სესხების სია წარმოდგენილია ცხრილში:

კონტრაგენტი	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	თანხა მონიშნული	საწყისი თარიღი	საბოლოო თარიღი	კლასიფიკაცია	თანხა ლარში	დარიცხული პროცენტი	სულ თანხა ლარში
შაჰინ მოვსუმოვი	დოლარი	8.00%	20,399,700	დეკემბერი 27, 2016	დეკემბერი 26, 2022	გრძელვადიანი	66,317,441	-	66,317,441
დეკა ბანკი	აზ. მანათი	5.50%	1,793,943	დეკემბერი 28, 2015	ნოემბერი 30, 2018	მოკლევადიანი	33,742,318	7,494,261	41,236,579
დეკა ბანკი	აზ. მანათი	5.50%	1,6770,000	ნოემბერი 26, 2015	ნოემბერი 1, 2018	მოკლევადიანი	32,345,976	6,443,134	38,789,110
დეკა ბანკი	აზ. მანათი	5.50%	17,790,000	დეკემბერი 10, 2015	ნოემბერი 21, 2018	მოკლევადიანი	34,313,352	7,678,849	41,992,201
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	6.56%	17,600,000	აპრილი 13, 2012	მაისი 17, 2018	მოკლევადიანი	33,946,880	9,245,181	43,192,061
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	5.56%	20,000,000	ნოემბერი 15, 2012	ნოემბერი 15, 2018	მოკლევადიანი	38,576,000	10,421,552	48,997,552
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	6.82%	10,000,000	ივლისი 23, 2013	ივნისი 17, 2016	მოკლევადიანი	19,288,000	5,648,369	24,936,369
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	6.73%	10,000,000	ივლისი 17, 2014	ივნისი 17, 2016	მოკლევადიანი	19,288,000	4,168,310	23,456,310
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	6.00%	5,000,000	ნოემბერი 28, 2014	ნოემბერი 8, 2018	მოკლევადიანი	9,644,000	1,602,802	11,246,802
							287,461,967	52,702,458	340,164,425

ჯგუფს არ დაუფარავს დეკა ბანკისა და სტანდარტ ბანკის მიერ გაცემული ვადაგადაცილებული სესხები, რაზეც მიმდინარეობს მოლაპარაკება აღმასრულებელ ხელმძღვანელებსა და ბანკის წარმომადგენლებს შორის ამ სესხების გახანგრძლივების თაობაზე.

ზემოაღნიშნული სესხები არ არის დაგირავებული ჯგუფის აქტივებით და აღნიშნული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი კომპანიის აქტივებით.

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

16. ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები ფიზიკური პირებიდან	1,943,503	376,453
სულ ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები	1,943,503	376,453

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 2020	31 დეკემბერი 2019
სავაჭრო ვალდებულებები	4,180,886	6,292,966
მიღებული ავანსები	94,615	1,711,314
გადასახდელი ხელფასები	42,462	85,445
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,317,963	8,089,725

18. სხვა საგადასახადო ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
გადასახდელი დღგ	-	1,257,826
გადასახდელი ქონების გადასახადი	-	137,908
გადასახდელი მიწის გადასახადი	-	124,931
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	-	-
სულ სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	-	1,520,665

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს აქვს საგადასახადო აქტივი 381,552 ლარის ოდენობით. საგადასახადო აქტივი წარმოდგენილია სახელმწიფო ბიუჯეტში გადასახადების ზედმეტად გადახდით.

19. შემოსავლები

	2020	2019
შემოსავლები ბინების რეალიზაცია	11,301,880	56,439,406
შემოსავლები მზა პროდუქციის რეალიზაცია	9,920,772	14,418,910
შემოსავლები იჯარიდან	824,562	405,646
შემოსავლები საბინაო და კომუნალური მომსახურებიდან	127,069	462,964
შემოსავლები მიწოდებული მომსახურებიდან	399,343	201,044
სულ შემოსავლები	22,573,626	71,927,970

20. გაყიდვების თვითღირებულება

	2020	2019 (გადაანგარიშებული)
ბინების გაყიდვების თვითღირებულება	10,130,885	50,937,611
ბინების გაყიდვების თვითღირებულება	10,130,885	50,937,611
მზა პროდუქციის თვითღირებულება	8,665,878	11,363,083
მასალების ღირებულება	7,422,390	10,225,196
ცვეთის ღირებულება	428,792	370,052
ხელფასი	814,696	767,835
იჯარის თვითღირებულება	685,273	668,830
ცვეთის ღირებულება	628,790	556,795
ხელფასი	56,483	112,035
სხვა თვითღირებულება	92,207	603,209
ცვეთის ღირებულება	19,050	237,662
ხელფასი	18,296	94,986
სხვა ხარჯი	54,861	270,561
სულ გაყიდვების თვითღირებულება	19,574,243	63,572,733

21. გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯები

	2020	2019
ბინების რეალიზაციის საკომისიო ხარჯი	111,211	3,795,712
სარეკლამო ხარჯი	154,567	888,876
მიწოდების ხარჯები	824,421	906,791
სულ გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯი	1,090,199	5,591,379

22. სხვა საოპერაციო შემოსავლები

	2020	2019
შემოსავლები ვალდებულების ჩამოწერიდან	1,027,362	-
საურავები და ჯარიმები	7,412	11,441
სხვა შემოსავალი	648	422,225
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	11,789	60,570
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავალი	1,047,211	494,236

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

23. სხვა საოპერაციო ხარჯები

	2020	2019
საგადასახადო აქტივის ანარიცხი	-	5,590
ინვენტარის ჩამოწერა	20,993	290,327
ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია	-	25,701
კონტრაგენტების მიერ დარიცხული ჯარიმები	-	-
სხვა ხარჯები	3,239	-
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	24,232	321,618

24. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2020	2019
ხელფასები	3,155,542	2,961,902
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,062,452	1,908,372
საკონსულტაციო ხარჯები	1,386,867	1,426,659
წინასწარი გადახდების ჩამოწერა	913,584	1,641,200
ოფისი და კომუნალურები	555,525	707,084
გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა	471,206	565,297
ტრანსპორტირების ხარჯი	285,283	749,425
სესხის რეზერვის ხარჯი/(აღდგენა)	197,486	70,430
საიჯარო ხარჯები	149,971	31,379
დაზღვევის ხარჯები	94,914	102,634
სასაჩუქრე ხარჯები	66,906	-
კომუნიკაციის ხარჯები	64,938	95,749
წარმომადგენლობის ხარჯები	48,973	75,612
საბანკო საკომისიოები და მოსაკრებლები	24,672	412,063
რემონტის ხარჯები	10,813	68,872
საბინაო და ამხანაგობის მომსახურება	9,043	713,575
მივლინების ხარჯები	610	1,998
სხვა ხარჯები	367,850	153,729
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	9,866,635	11,685,980

25. წმინდა ფინანსური ხარჯები/(შემოსავლები)

	2020	2019
საპროცენტო შემოსავლები გაცემულ სესხებზე	1,324,871	1,272,756
საპროცენტო ხარჯები სესხებზე	(18,288,294)	(15,585,991)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	(16,963,423)	(14,313,235)

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

26. უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი

	2020	2019
უცხოური სავალუტო გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება/(ზარალი)	(36,001,185)	(16,010,914)
წმინდა სავალუტო ოპერაციების მოგება	(36,001,185)	(16,010,914)

წმინდა სავალუტო ოპერაციების მოგება/ზარალი ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების ტიპების მიხედვით წარმოდგენილია ცხრილში:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ფული და ფულის ექვივალენტები	2,950,438	987,090
შეზღუდული ფულადი სახსრები	161,942	145,638
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,594,266	1,414,025
გაცემული სესხები	2,598,680	1,138,476
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(810,441)	(361,711)
სესხები	(43,496,070)	(19,334,432)
მოგება წმინდა სავალუტო ოპერაციებიდან	(36,001,185)	(16,010,914)

27. მოგების გადასახადი

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა, საქართველოს საგადასახადო კოდექსში მნიშვნელოვანი ცვლილებები კორპორაციული მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ, (ცნობილი, როგორც კორპორაციული საგადასახადო სისტემის ესტონური მოდელი), რომლის მიხედვითაც, დაბეგვრის მომენტი არის შემოსავლის მიღებიდან მის განაწილებამდე. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან. საგადასახადო სისტემის ასეთი ცვლილების შემდეგ, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს აღარ აქვთ დროებითი სხვაობები საგადასახადო კუთხით არსებულ აქტივებსა/ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის, შესაბამისად აღარ წარმოიქმნება გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულება.

28. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი 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.

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნია რაიმე სახის უზრუნველყოფით დაგირავებული აქტივები.

29. 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 ამ რისკის ექსპოზიციის აღნიშნულ ლიმიტებში შენარჩუნება. საოპერაციო 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:

	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ფული და ფულის ექვივალენტები	9,423,168	26,813,970
შეზღუდული ფული	1,341,806	1,148,697
გაცემული სესხები	20,594,592	16,939,291
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	19,288,623	17,564,879
სულ ფინანსური აქტივები	50,648,189	62,466,837

მოსალოდნელი საკრედიტო რისკი

ჯგუფი 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) 12-თვის მოსალოდნელი საკრედიტო ხარჯი	(საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ) მოსალოდნელი საკრედიტო ხარჯი არსებობის განმავლობაში	(გაუფასურებული აქტივები) მოსალოდნელი საკრედიტო ხარჯი არსებობის განმავლობაში

სავაჭრო მოთხოვნებისთვის ჯგუფი იყენებს გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც დაფუძნებულია ვადაგადაცილებულ დღეებზე. ჯგუფს აქვს 5 ვადაგადაცილების 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:

ვადაგადაცილების დღეები	ვადაგადაცილება არ იყო	< 31	31-90	91-180	181-360	>360
2020						
რეზერვის პროცენტი „ა“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
რეზერვის პროცენტი „ბ“	0%	18.98%	20.89%	24.81%	82.58%	100%
2019						
რეზერვის პროცენტი „ა“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
რეზერვის პროცენტი „ბ“	0%	5.13%	5.38%	6.28%	13.52%	100%
რეზერვის პროცენტი „ც“	0%	0.97%	1.21%	2.18%	96.82%	100%

დაფარვის ვადამდე 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 გაზრდილა, 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.

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

ბალანსგარე კონსოლიდირებული 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. ჯგუფი 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 გამოორიცხავს 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.

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 კომპანიისთვის წარმოქმნილი რისკი:

	2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საანგარიშო პერიოდის ნაწილი
აზერბაიჯანული მანათი	2	273,846,984	(273,846,982)
აშშ დოლარი	48,403,588	68,857,647	(20,454,059)
ევრო	35,860	243,090	(207,230)
თურქული ლირა	-	25,210	(25,210)
ლარი	2,233,057	1,414,842	818,215
სულ	50,672,507	344,387,773	(293,715,266)

	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	2,629,972	2,079,454
სულ	62,551,144	304,959,201	(242,408,057)

შპს “სს ჯორჯია”**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

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

შემდეგი ცხრილში წარმოდგენილია მოგება-ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა და სავალუტო კურსის სავარაუდო ცვლილებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი მუდმივი რჩება:

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
აზ. მანათის გამყარება 10% -ით	(27,384,698)	(27,384,698)
აზ. მანათის გაუფასურება 10% -ით	27,384,698	27,384,698
აშშ დოლარის გამყარება 10% -ით	(2,045,406)	(2,045,406)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10% -ით	2,045,406	2,045,406
ევროს გამყარება 10% -ით	(20,723)	(20,723)
ევროს გაუფასურება 10% -ით	20,723	20,723
თურქული ლირას გამყარება 10% -ით	(2,521)	(2,521)
თურქული ლირას გაუფასურება 10% -ით	2,521	2,521

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

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილში წარმოდგენილია მოგების, ზარალისა და კაპიტალის სენსიტიურობა 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის გამოყენებული სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო ცვლილებების შედეგად, კომპანიის შესაბამისი სუბიექტების ფუნქციურ ვალუტასთან დაკავშირებით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი რჩება მუდმივი:

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
აზ. მანათის გამყარება 10% -ით	(22,795,527)	(22,795,527)
აზ. მანათის გაუფასურება 10% -ით	22,795,527	22,795,527
აშშ დოლარის გამყარება 10% -ით	(1,382,426)	(1,382,426)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10% -ით	1,382,426	1,382,426
ევროს გამყარება 10% -ით	(268,075)	(268,075)
ევროს გაუფასურება 10% -ით	268,075	268,075
თურქული ლირას გამყარება 10% -ით	(2,724)	(2,724)
თურქული ლირას გაუფასურება 10% -ით	2,724	2,724

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.

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

2020						
	ეფექტური % განაკვეთი	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1 -დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები						
ფული ბანკში	2%	9,423,168	-	-	-	9,423,168
გაცემული სესხები	7%	-	-	-	20,594,592	20,594,592
სულ		9,423,168	-	-	20,594,592	30,017,760
ვალდებულებები						
სესხები	6.41%	273,846,984	-	-	66,317,441	340,164,425
სულ		273,846,984	-	-	66,317,441	340,164,425
ლიკვიდურობის პოზიცია		(264,423,816)	-	-	(45,722,849)	(310,146,665)

ჯგუფმა განახორციელა დამცავი ზომები ლიკვიდურობის პრობლემების თავიდან აცილების მიზნით, რომლებიც განხილულია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-2 შენიშვნაში.

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)

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 ფინანსური ინსტრუმენტები საანგარიშო თარიღისთვის სხვადასხვა ვალუტაში:

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	2020					
	მანათი	დოლარი	ევრო	ლარი	თურქული ლირა	სულ
აქტივები						
ფული და ფულის ექვივალენტები	2	8,635,323	35,860	776,301	-	9,447,486
შეზღუდული ფული	-	1,310,640	-	31,166	-	1,341,806
გაცემული სესხები	-	20,594,592	-	-	-	20,594,592
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	17,863,033	-	1,425,590	-	19,288,623
სულ	2	48,403,588	35,860	2,233,057	-	50,672,507
ვალდებულებები						
სესხები	273,846,984	66,317,441	-	-	-	340,164,425
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	2,540,206	243,090	1,414,842	25,210	4,223,348
სულ	273,846,984	68,857,647	243,090	1,414,842	25,210	344,387,773
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(273,846,982)	(20,454,059)	(207,230)	818,215	(25,210)	(293,715,266)
	2019					
	მანათი	დოლარი	ევრო	ლარი	თურქული ლირა	სულ
აქტივები						
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	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
სულ	228,543,577	71,073,055	2,685,358	2,629,972	27,239	304,959,201
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(227,955,267)	(13,824,256)	(2,680,749)	2,079,454	(27,239)	(242,408,057)

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

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

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი რომელსაც სუბიექტი განიცდის სირთულეებს, ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის დროს. ჯგუფი ყოველდღიურად იღებს საინფორმაციო მხარდაჭერას ფულადი ნაკადების რესურსებთან დაკავშირებით.

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ლიკვიდურობის რისკის მართვას ახორციელებს ჯგუფის ხელმძღვანელობა. მენეჯმენტი მონიტორინგს უწევს ჯგუფის ყოველთვიური მოძრავი ფულადი ნაკადების პროგნოზირებას.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი გვიჩვენებს ვალდებულებებს 2019 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.

2020 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	9,447,486	-	-	-	9,447,486
შეზღუდული ფული	31,166	-	-	1,310,640	1,341,806
გაცემული სესხები	-	-	-	20,594,592	20,594,592
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	237,618	1,187,972	-	17,863,033	19,288,623
სულ	9,716,270	1,187,972	-	39,768,265	50,672,507
ვალდებულებები					
სესხები	273,846,984	-	-	66,317,441	340,164,425
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	2,896,317	1,327,031	-	4,223,348
სულ	273,846,984	2,896,317	1,327,031	66,317,441	344,387,773
ლიკვიდურობის პოზიცია	(264,130,714)	(1,708,345)	(1,327,031)	(26,549,176)	(293,715,266)
კუმულაციური ეფექტი	(264,130,714)	(265,839,059)	(267,166,090)	(293,715,266)	

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 2020 წელს ჯგუფმა დაიწყო ამ სესხების გადახდა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფმა გადაიხდა 26 მილიონი ლარის სესხი, რომელიც არის 10% სრული სასესხო დავალიანების.

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	28,050,643	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
სულ	228,629,022	6,292,966	-	70,037,213	304,959,201
ლიკვიდურობის პოზიცია	(201,714,440)	(3,159,627)	4,452,580	(41,986,570)	(242,408,057)
კუმულაციური ეფექტი	(201,714,440)	(204,874,067)	(200,421,487)	(242,408,057)	

30. 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 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.

შპს “სს ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
2020				
<i>აქტივები</i>				
ფული და ფულის ექვივალენტები	9,447,486	-	-	9,447,486
შეზღუდული ფული	1,341,806	-	-	1,341,806
გაცემული სესხები	-	20,594,592	-	20,594,592
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	19,288,623	19,288,623
სულ	10,789,292	20,594,592	19,288,623	50,672,507
<i>ვალდებულებები</i>				
სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	4,223,348	4,223,348
სესხები	-	-	340,164,425	340,164,425
სულ ვალდებულებები	-	-	344,387,773	344,387,773
	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
სესხები	-	-	298,580,790	298,580,790
სულ ვალდებულებები	-	-	304,959,201	304,959,201

31. 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 როდენობის ვადაგადაცილებული სესხები. იმისთვის, რომ მინიმუმამდე შემცირდეს გაკოტრების რისკი, ჯგუფმა მიიღო დაცვის ზომები. ეს ზომები განხილულია მე-2 შენიშვნაში.

32. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2021 წელს ჯგუფის ერთ-ერთი წევრის შპს "ას ქონსტრაქშენის" რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც მათ შეწყვიტეს ბეტონისა და სხვა პროდუქტების წარმოება. ძირითადი საშუალებების დიდი ნაწილი დაიშალა და მზადაა აზერბაიჯანში გადასატანად. გადაწყვეტილება რეორგანიზაციის შესახებ მიღებულია საბოლოო მფლობელი კომპანიის მიერ. პროდუქციის წარმოებამ გადაინაცვლა აზერბაიჯანში, კერძოდ ყარაბაღში.

2021 წელს კომპანიას აქვს შემდეგი გეგმა:

- რომ შეინარჩუნოს საქმიანობა მშობელი კომპანიის ქვეკონტრაქტორად (დეტალებისთვის იხილეთ მე-15 განმარტებითი შენიშვნა), რომელიც მოიცავს შემდეგ პროექტებს:
 - „Dirsi Residence“ კომპლექსის მშენებლობის მეორე ეტაპი
 - მწვანე პარკის აშენება ყოფილი ბეტონის ქარხნის ადგილზე.

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება
აუდიტორის წერილთან ერთად

თბილისი
2020 წელი

შინაარსი

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის ანგარიში	3
დამოუკიდებელ აუდიტორთა წერილი.....	4
ინფორმაცია კომპანიისა და მისი შვილობილების საქმიანობის შესახებ	5
კომპანიის მიღწევები და განვითარების გეგმები.....	5
კომპანიის რისკების მიმოხილვა და მათი მართვა	7
ფინანსური და ოპერაციული რისკები:	8
სხვა ინფორმაცია	9

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის ანგარიში

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

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

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებული 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2021 წლის 8 ნოემბერს:

დირექტორი

ე. აბასოვი

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის ანგარიში

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

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

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებული 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2021 წლის 8 ნოემბერს:

დირექტორი

ე. აბასოვი



**დამოუკიდებელ აუდიტორთა წერილი შპს „ას ჯორჯიას“ მფლობელებსა და მენეჯმენტს
დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე
შპს „ას ჯორჯია“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას**

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2020 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 კომპანიის მენეჯმენტი, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობითი ანგარიშების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ მმართველობითი ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია მმართველობითი ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2020 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ მმართველობითი ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილი ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობითი და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ კომპანია ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განგვიხორციელებია რაიმე სახის მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ მმართველობითი ანგარიში არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველო“

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

2021 წლის 8 ნოემბერი

**დამოუკიდებელ აუდიტორთა წერილი შპს „ას ჯორჯიას“ მფლობელებსა და მენეჯმენტს
დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე
შპს „ას ჯორჯია“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას**

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლით საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებული მმართველობითი 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 კომპანიის მენეჯმენტი, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობითი ანგარიშების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ მმართველობითი ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია მმართველობითი ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2020 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ მმართველობითი ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილი ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობითი და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ კომპანია ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განგვიხორციელებია რაიმე სახის მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ მმართველობითი ანგარიში არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველო“

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

2021 წლის 8 ნოემბერი



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

შესავალი

წინამდებარე დოკუმენტი მოიცავს ძირითად საკითხებს, როგორცაა კომპანიის ისტორია, კომპანიის საქმიანობა, მისი წარსული მიღწევები და სამომავლო მიზნები. დოკუმენტში ასევე წარმოდგენილია კომპანიის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც რიცხვით მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, სამომავლო ოპტიმალური გეგმების შემუშავების შესაძლებლობებს იძლევა. განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა კომპანიის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე აქტუალური რისკ-ფაქტორების ანალიზს.

I. ინფორმაცია კომპანიისა და მისი შვილობილების საქმიანობის შესახებ

კომპანია შპს ას ჯორჯია დაარსდა 2010 წლის 18 იანვარს

დამფუძნებლები:

- შახინ მოვსუმოვი, 49% წილობრივი მონაწილეობით
- ას გრუპ ინვესტმენტს, 51% წილობრივი მონაწილეობით

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

საქმიანობის სახე: საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა, კომერციული და საცხოვრებელი ფართების გაყიდვა, ბეტონის წარმოება
კომპანიას არ აქვს ფილიალები. კომპანიას ჰყავს შვილობილი კომპანიები:
ას დირსი რეზიდენს -100%
ას კონსტრაქშენ -100%
ას ფუდი – 100%

შპს „ას კონსტრაქშენ“-ის (დაარსების თარიღი 2018 წლის 3 აპრილი) ძირითადი საქმიანობის სახეები:

- ბეტონის და ბეტონის ნაკეთობების წარმოება და რეალიზაცია,
- სამშენებლო ტექნიკის იჯარა,
- მომსახურების გაწევა სხვადასხვა ტიპის სამშენებლო ტექნიკით.

საწესდებო კაპიტალში წილობრივი შენატანი განხორციელდა აღჭურვილობის, ფულადი თანხების, მასალების გადაცემის გზით. 2019 წლის 12 თვის მონაცემებით კომპანიის შემოსავალმა დღგ-ს გარეშე 14,694,978 ლარი შეადგინა, 2020 წელს გაყიდვები დღგ-ს გარეშე 2,425,566 ლარით შემცირდა. შპს „ას კონსტრაქშენ“-ში რეალიზაცია შემცირდა იმის ხარჯზე, რომ 2020 წელს დაიწყო 4 კორპუსის მშენებლობის მეორე ეტაპი. შპს „ას კონსტრაქშენ“-ი არის ას ჯორჯიას გენერალური მენარდე. ამასთან დაკავშირებით, საჭირო გახდა ბეტონისა და მომსახურების გარე მიწოდების მოცულობის შემცირება.

შპს „დირსი რეზიდენსი“-ს (დაარსების თარიღი 2015 წლის 30 იანვარი) ძირითადი საქმიანობის სახეები:

- საბინაო-კომუნალური მომსახურებით უზრუნველყოფა
- საცხოვრებელი და კომერციული ფართების რემონტის მომსახურების გაწევა.

II. კომპანიის მიღწევები და განვითარების გეგმები

2016 წლიდან საქართველოში უძრავი ქონების მიმართ ინტერესის ზრდის ტენდენცია მკვეთრად გაიზარდა და კვლავაც აგრძელებს ზრდას. ინტერესს იჩენს არა მარტო ადგილობრივი მოსახლეობა, არამედ უცხო ქვეყნის მოქალაქეებიც და უძრავ ქონებას ყიდულობენ არა მხოლოდ საცხოვრებლად, არამედ კომერციული მიზნებისთვის და ინვესტიციებისთვისაც.

ეს განპირობებული იყო რიგი ეკონომიკური და პოლიტიკური ფაქტორებით, როგორცაა:

- ეკონომიკური ზრდა საქართველოში

- თბილისში ახალი სამუშაო ადგილების გახსნა, რამაც გამოიწვია მოსახლეობის ნაკადის შემოდინება რეგიონებიდან დედაქალაქში
- ტურიზმის განვითარება, რის შედეგადაც დაიწყო უძრავი ქონების შეძენა კომერციული მიზნებისთვის, ხოლო უცხოელების მიერ კი, როგორც ბინა საზღვარგარეთ.
- საერთაშორისო პოლიტიკა, რომელიც უცხოელებისთვის უძრავი ქონების შეძენის სტიმული გახდა.

ყოველივე ზემოთქმული ზოგადად ქონების გამძირების შედეგი იყო და მშენებლებმა, ქვემოთ ჩამოთვლილი დამატებითი ფაქტორების წყალობით, ფასის დამატებით გაზრდაც შეძლეს.

Dirsi-ს მიერ ქონების ფასების შემდგომი გაზრდისთვის გამოყენებული ფაქტორები

- პარკი - ეს ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორია ძვირადღირებული ქონების არჩევისას.
- მდინარე მტკვარი, რომელიც კომპლექსის გვერდით მიედინება, თბილისში მცხოვრებთა და სტუმრების გასართობ ადგილად იქცევა.
- პარკირების ადგილები,
- ბულვარი (სარბენი და ველო ბილიკები)
- კაფე და რესტორანი
- გასართობი ცენტრი
- ბაზრობა 24/7
- სტომატოლოგიური კლინიკა
- სალონი
- სპორტული მოედნები (კალათბურთი, ფეხბურთი, ჩოგბურთი)
- საბავშვო ბაღი და ა.შ.
- უსაფრთხოება: 24-საათიანი დაცვა, სათვალთვალო კამერები.

ყოველივე ზემოაღნიშნული ნაწილობრივ უკვე არსებობს, ნაწილი კი დირსის პროექტის მეორე ფაზის მშენებლობის ეტაპზე იქნება. ყოველივე ზემოთჩამოთვლილი გვამღებვს საშუალებას გავყიდოთ უძრავი ქონება უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებაზე 10-15%-ით მეტ ფასად. პარკის მშენებლობა, რომელიც 2022 წელს დაიწყება, გაყიდვებს გაზრდის საშუალებას მოგვცემს.

პროექტში გაყიდვების არხები ძალიან მრავალფეროვანია და გააჩნიათ ძალიან მოქნილი გადახდის სისტემა.

- გაყიდვა 30%-იანი მინიმალური პირველადი შენატანით
- იპოთეკა
- შიდა შენატანები
- უძრავი ქონების გაყიდვების აგენტები და შუამავლები

2011 წლის 29 ივლისს კომპანიამ თბილისის მერიასთან გააფორმა ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც კომპანია ვალდებულია

განახორციელოს ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარში (100 000 კვ.მ.) 5 წლის განმავლობაში მინიმუმ 50 000 000 დოლარის ინვესტიცია. ფაქტობრივად, პირველ ეტაპზე კომპანიამ 50 000 000 დოლარზე მეტი ინვესტიცია განახორციელა და ააშენა 208 928,84 კვ.მ საცხოვრებელი და კომერციული ფართი. ინვესტიციები გრძელდება.

კომპლექსი Dirsi მოიცავს შენობებს საცხოვრებელი ბინებით. პროექტი დაყოფილია ოთხ ფაზად: საცხოვრებელი ბინების პირველი და მეორე ეტაპი, პარკი, იტალიური პროექტი. დღეის მდგომარეობით, დასრულებულია მშენებლობის პირველი ეტაპი, აშენდა და ფუნქციონირებს საბავშვო ბაღი, რესტორანი, კაფე, სპორტული მოედნები და დაიწყო საცხოვრებელი ბინების მშენებლობის მეორე ეტაპი. მომავალი წლიდან დაიწყება პარკის მშენებლობა.

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

ტერიტორიაზე ასევე არის საბავშვო ბაღი, სუპერმარკეტი, რესტორანი, კაფე, სილამაზის სალონი და სათამაშო მოედნები.

კომერციული ფართები გაიცემა იჯარით. 31.12.2020წ. მდგომარეობით ას ჯორჯიამ გაყიდა 152035,01 კვ.მ, რაც შეადგენს გასაყიდად დაგეგმილი, პირველი ეტაპის მთლიანი საცხოვრებელი ფართის 76.2%-ს.

მეორე ეტაპი

2019 წლის ოქტომბრიდან დაიწყო დამატებითი 200 000 კვ.მ-ის მშენებლობის მეორე ეტაპი. გენერალური მენარდეა შვილობილი კომპანია ას კონსტრაქშენ. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულდა 4 ახალი კორპუსის მშენებლობის ძირითადი სამუშაოები. კომპანიის პოლიტიკად მიღებულია აღნიშნული ფართების გაყიდვა „შავ კარკასად“. 2022 წელს ას ჯორჯია გეგმავს შემდეგი კორპუსების მშენებლობის მეორე ეტაპის გაგრძელებას.

მეორე ეტაპი დაყოფილია რამდენიმე ეტაპად:

2019 წლის ოქტომბრიდან ხორციელდება 4 კორპუსის მშენებლობა საკუთარი ხარჯებით. 22 778 კვ. გასაყიდი საცხოვრებელი ფართის გაყიდვები იგეგმება 2022 წლიდან, 2 წლის განმავლობაში. ამ გაყიდვების ხარჯზე ხდება თანხების აკუმულირება მშენებლობის გასაგრძელებლად.

შემდეგი 13 კორპუსი საერთო გასაყიდი ფართით 122 586.1 კვ.მ. დაგეგმილია გაიცეს იჯარით და გაიყიდოს ეტაპობრივად, 4 წლის განმავლობაში, 2022 წლიდან 2026 წლამდე.

2023 წლის ბოლომდე კომპანიამ უნდა შეასრულოს საკუთარი ვალდებულება პარკის განაშენიანებასთან დაკავშირებით.

პარკების განაშენიანების ბოლო ვადა - 2023 წელია, ეს დაიკავებს 7,5 ჰექტარს. სულ იქნება ექვსი სხვადასხვა პატარა პარკი და მოედანი;

რის ხარჯზეც გაიზრდება მეორე ეტაპის გაყიდვების მიმზიდველობა.

2025 წელს იგეგმება მცირე იტალიური პროექტის დაწყება, რომელიც მოიცავს ვილებსა და 4 სართულიან შენობებს. ეს შენობები ტერიტორიის ბოლოში განთავსდება. ამ ეტაპზე ჯერ კიდევ არ არის საბოლოოდ დამტკიცებული ხარჯთაღრიცხვის პროექტი, რის შედეგადაც ეს ობიექტები ჯერ არ არის ასახული სტრატეგიის გაანგარიშებაში. ეს კომპანიისთვის დამატებითი მოგების წყარო გახდება.

კომპანიის მარკეტინგული სტრატეგია:

სტრატეგიული გეგმა მიმართულია ორი ძირითადი მაჩვენებლის გაუმჯობესებაზე, კერძოდ:

- გაყიდვების ზრდა;

- ბრენდის იმიჯის ფორმირება;

მთელი სტრატეგია დაფუძნებული იქნება კორპორაციული სოციალური პასუხისმგებლობის სტრატეგიაზე, რაც ნიშნავს, რომ ყოველი დაგეგმილი ღონისძიება ორიენტირებული იქნება სოციალური უზრუნველყოფის შექმნაზე. ეს თავის მხრივ ხელს შეუწყობს ბრენდის კარგი იმიჯის ჩამოყალიბებას, მომხმარებელთა კმაყოფილების გაზრდას და გაყიდვების პროცესის გამარტივებას.

ჩატარებულმა კვლევამ აჩვენა, რომ Dirsi-ს კვლავ სჭირდება საკუთარი ბრენდის იმიჯის გაუმჯობესება და პოზიტიური საზოგადოებრივი აზრის ჩამოყალიბება.

ამის მიღწევა შესაძლებელია სწორი მიზნების დასახვით და სწორი საკომუნიკაციო გზავნილებისა და არხების შერჩევით.

ჯგუფი გეგმავს შემდგომ განვითარებას ამ მიმართულებით და აგრძელებს მუშაობას ამ მარკეტინგული პოლიტიკის ფარგლებში.

III. კომპანიის რისკების მიმოხილვა და მათი მართვა

ლიკვიდობის რისკი:

ვინაიდან კომპანიას გააჩნია საკრედიტო ვალდებულებები - ლიკვიდურობის რისკის მართვა ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი საკითხია. ამასთან დაკავშირებით, კომპანიის არსებულ სტრატეგიაში დაიწყო მშენებლობის მეორე ეტაპი და უფრო ძვირი სეგმენტის გაყიდვა, რაც ფინანსურ მიმზიდველობის შეცვლის და სასესხო ვალდებულებების დაფარვის საშუალებას იძლევა. დღევანდელი გაანგარიშებით კომპანიის აქტივები საკმარისია სასესხო ვალდებულებების დასაფარად.

30.04.2021 მდგომარეობით, გაუყიდავი ბინების და კომერციული ფართის ფონდი შეადგენს 78 487,13 კვ.მ. თუ ბანკი შეაფასებს მას თვითღირებულებით - სწრაფად ლიკვიდური აქტივის ოდენობა იქნება შემდეგი:

ფართის დასახელება	ფართობი, კვ.მ.	ღირებულება ბანკისთვის, დოლ.	თანხა, დოლ.
საცხოვრებელი	54602,11	400	18387000
კომერციული	5339,55	700	3737685
სარდაფები	18 545,47	100	1 854 547
ჯამში	78487,13		23979232

ასევე, ძირითად კომპანიას გააჩნია საკმარისი ლიკვიდური აქტივები ყველა საკრედიტო დავალიანების დასაფარად.

სავალუტო რისკები:

საანგარიშსწორებო ანგარიშებზე ფული ძირითადად ვალუტაში ინახება, ხოლო შეძენილი ბინების საზღაურის გადახდა დოლარში კონვერტაციით ხორციელდება. ერთ-ერთ მნიშვნელოვან რისკად შეიძლება იქცეს უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის შემცირება და ლარის კურსის ვარდნა დოლართან მიმართებაში.

IV. ფინანსური და ოპერაციული რისკები:

მოვლენების შეფასება ათვლის თარიღის შემდეგ - კომპანიამ შეიმუშავა COVID გეგმა, რომლის ფარგლებშიც გრძელდება გაყიდვები და შემუშავდა ანტიკრიზისული ღონისძიებები.

COVID-19 მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კომპანიის შემოსავალზე. სამთავრობო შეზღუდვების დროს ადამიანებს არ სურდათ ბინების ყიდვა, რადგან ძნელი იყო ბანკიდან იპოთეკური სესხის აღება, ხალხი დაშინებული იყო პანდემიით და მისი ქვეყნის ეკონომიკაზე ზეგავლენით. უფრო მეტიც, ზოგიერთმა ადამიანმა დაკარგა სამსახური ან გავიდა სავალდებულო შევსებაში და განიცდის ფინანსური სახსრების ნაკლებობას. ამ ყველაფერმა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა დებიტორული დავალიანების ამოღებაზე. მთავრობამ ნება დართო სესხისა და იპოთეკური დავალიანების მქონე ფიზიკურ პირებს არ განეხორციელებინათ დავალიანების თანხის გადახდა 4 თვის განმავლობაში (2020 წლის აპრილიდან ივლისის ჩათვლით). თუმცა, 2020 წელს საქართველოს მთავრობამ გამოსცა ახალი კანონი, რომელშიც ნათქვამია, რომ მთავრობა დაეხმარება ადამიანებს იპოთეკური სესხის დაფარვაში: სახელმწიფო დააფინანსებს იპოთეკური სესხების %, ამიტომ ასეთი სესხების აღების ღირებულება შემცირდება, ხოლო იპოთეკური სესხები უფრო ხელმისაწვდომი გახდება ჩვეულებრივი ადამიანებისთვის. მთავრობაში მიაჩნიათ, რომ მსგავსი ღონისძიებები დაეხმარება დევლოპერულ კომპანიებს საქართველოში შეინარჩუნონ გაყიდვების მინიმალური საჭირო დონე.

კომპანიამ ისარგებლა ამ ზომებით და მიმართა ბანკებს იპოთეკური პროდუქტის მიღების მოთხოვნით. ამ კრიზისულ ვითარებაში კომპანიამ გაატარა ანტიკრიზისული ღონისძიებები:

- შემცირებულია სახელფასო ფონდი, ლოკდაუნის პერიოდში დასაქმებულთა ნაწილი აუნაზღაურებად შევსებაში გავიდა, ზოგ თანამშრომელთან ხელშეკრულება შეწყდა, თანამშრომლების ნაწილი კი გადაყვანილია ნახევარდღიან სამუშაო გრაფიკზე.

- ყველა სხვა ადმინისტრაციული ხარჯიც შემცირდა.

- ლიკვიდობის საჭირო დონის შესანარჩუნებლად კომპანიამ საკუთარ მყიდველებს, რომლებიც ბინებს განვადებით ყიდულობენ, შესთავაზა ფასდაკლებების პაკეტი: მათ სთავაზობენ გადაიხადონ გრაფიკზე ადრე, ამ შემთხვევაში მიიღებენ ბინების ფასის 5-10%-იან ფასდაკლებას;

- კომპანიამ ახალი პროდუქტი გამოუშვა: ბინების განვადება 36 თვის განმავლობაში. რათა მომხმარებელს არ მოუწიოს ბანკში მისვლა, ბინებში დამატებითი თანხის გადახდა და დროის კარგვა. ბინების ყიდვა უფრო ხელმისაწვდომი გახდა. კომპანიას აქვს მოლოდინი განახორციელოს ასეთი პროდუქტის გაყიდვა - თვეში 10-15 ბინის დონეზე;

- კომპანიამ დაიწყო ფასდაკლებით გაყიდვა;

- კომპანია აქტიურად მონაწილეობდა იპოთეკურ პროგრამებში;

- კომპანია ავითარებს შიდა და გარე გაყიდვების არხებს (თანამშრომლობა უძრავი ქონების გაყიდვის სხვადასხვა კომპანიებთან);

- კომპანიამ დაიწყო CITY პარკის პროექტის მშენებლობა. კომპანია წარმოადგენს ამ პროექტის გენერალურ დეველოპერს.

- ჩვენ ასევე მივიღეთ წერილი წარმოდგენილი აზერბაიჯანის ლიკვიდირებადი ფონდის ვიცე-პრეზიდენტისგან, რომ ამჟამად AS Investment group აწარმოებს მოლაპარაკებებს ლიკვიდირებული ბანკებიდან მიღებული სესხების რესტრუქტურისაციასთან დაკავშირებით.

კომპანიამ განახორციელა ყველა ის ღონისძიება, რაც მიღებულია და საკმარისია მომავალ წელს გაკოტრების თავიდან ასაცილებლად.

აღნიშნული ფაქტორები დადებით სიგნალს იძლევა კომპანიის ეკონომიკური და ფინანსური აღდგენისთვის.

V. სხვა ინფორმაცია

2021 წელს განხორციელდა შპს ას კონსტრუქციის ჯგუფის ერთ-ერთი კომპანიის რეორგანიზაცია, რის შედეგადაც ლიკვიდირებული იქნა კომპანიის ძირითადი საქმიანობა - ბეტონის პროდუქციის წარმოება. ძირითადი საშუალებების დიდი ნაწილი დემონტირებულია და მზად არის აზერბაიჯანში ტრანსპორტირებისთვის. რეორგანიზაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია კომპანია ას გრუპის აქციონერის მიერ. წარმოებამ გადაინაცვლა აზერბაიჯანში.

შპს ას კონსტრუქციის 2021 წლისთვის გააჩნია შემდეგი გეგმა:

- იმოქმედოს როგორც ას ჯორჯიას გენერალურმა მენარდემ სამშენებლო პროექტების განხორციელებისას:
 - - DIRSI კომპლექსის მშენებლობის მეორე ეტაპი
 - - ყოფილი ბეტონის ქარხნის ადგილზე პარკის მშენებლობა
- სპეც ტექნიკის და აღჭურვილობის იჯარით გაცემა

ას ჯორჯიას
დირექტორი
(მრგვალი ბეჭედი) - შპს „ას ჯორჯია“
406024270

ე. აბასოვი

შესავალი

წინამდებარე დოკუმენტი მოიცავს ძირითად საკითხებს, როგორც კომპანიის ისტორია, კომპანიის საქმიანობა, მისი წარსული მიღწევები და სამომავლო მიზნები. დოკუმენტში ასევე წარმოდგენილია კომპანიის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც რიცხვით მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, სამომავლო ოპტიმალური გეგმების შემუშავების შესაძლებლობებს იძლევა. განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა კომპანიის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე აქტუალური რისკ-ფაქტორების ანალიზს.

I. ინფორმაცია კომპანიისა და მისი ფილიალების საქმიანობის შესახებ

კომპანია შპს ას ჯორჯია დაარსდა 2010 წლის 18 იანვარს

დამფუძნებლები:

- შახინ მოვსუმოვი, 49% წილობრივი მონაწილეობით
- ას გრუპ ინვესტმენტს, 51% წილობრივი მონაწილეობით

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

საქმიანობის სახე: საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა, კომერციული და საცხოვრებელი ფართების გაყიდვა, ბეტონის წარმოება

კომპანიას არ აქვს ფილიალები. კომპანიას ჰყავს შვილობილი კომპანიები:

ას დირსი რეზიდენს -100%

ას კონსტრაქშენ -100%

ას ფუდ – 100%

შპს „ას კონსტრაქშენ“-ის (დაარსების თარიღი 2018 წლის 3 აპრილი) ძირითადი საქმიანობის სახეები:

- ბეტონის და ბეტონის ნაკეთობების წარმოება და რეალიზაცია,
- სამშენებლო ტექნიკის იჯარა,
- მომსახურების გაწევა სხვადასხვა ტიპის სამშენებლო ტექნიკით.

საწესდებო კაპიტალში წილობრივი შენატანი განხორციელდა აღჭურვილობის, ფულადი თანხების, მასალების გადაცემის გზით. 2019 წლის 12 თვის მონაცემებით კომპანიის შემოსავალმა დღგ-ს გარეშე 14,694,978 ლარი შეადგინა, 2020 წელს გაყიდვები დღგ-ს გარეშე 2,425,566 ლარით შემცირდა. შპს „ას კონსტრაქშენ“-ში რეალიზაცია შემცირდა იმის ხარჯზე, რომ 2020 წელს დაიწყო 4 კორპუსის მშენებლობის მეორე ეტაპი. შპს „ას კონსტრაქშენ“-ი არის ას ჯორჯიას გენერალური მენარდე. ამასთან დაკავშირებით, საჭირო გახდა ბეტონისა და მომსახურების გარე მიწოდების მოცულობის შემცირება.

შპს „დირსი რეზიდენსი“-ს (დაარსების თარიღი 2015 წლის 30 იანვარი) ძირითადი საქმიანობის სახეები:

- საბინაო-კომუნალური მომსახურებით უზრუნველყოფა
- საცხოვრებელი და კომერციული ფართების რემონტის მომსახურების გაწევა.

II. კომპანიის მიღწევები და განვითარების გეგმები

2016 წლიდან საქართველოში უძრავი ქონების მიმართ ინტერესის ზრდის ტენდენცია მკვეთრად გაიზარდა და კვლავაც აგრძელებს ზრდას. ინტერესს იჩენს არა მარტო ადგილობრივი მოსახლეობა, არამედ უცხო ქვეყნის მოქალაქეებიც და უძრავ ქონებას ყიდულობენ არა მხოლოდ საცხოვრებლად, არამედ კომერციული მიზნებისთვის და ინვესტიციებისთვისაც.

ეს განპირობებული იყო რიგი ეკონომიკური და პოლიტიკური ფაქტორებით, როგორცაა:

- ეკონომიკური ზრდა საქართველოში

Handwritten signature

- თბილისში ახალი სამუშაო ადგილების გახსნა, რამაც გამოიწვია მოსახლეობის ნაკადის შემოდინება რეგიონებიდან დედაქალაქში
- ტურიზმის განვითარება, რის შედეგადაც დაიწყო უძრავი ქონების შეძენა კომერციული მიზნებისთვის, ხოლო უცხოელების მიერ კი, როგორც ბინა საზღვარგარეთ.
- საერთაშორისო პოლიტიკა, რომელიც უცხოელებისთვის უძრავი ქონების შეძენის სტიმული გახდა.

ყოველივე ზემოთქმული ზოგადად ქონების გაძვირების შედეგი იყო და მშენებლებმა, ქვემოთ ჩამოთვლილი დამატებითი ფაქტორების წყალობით, ფასის დამატებით გაზრდაც შეძლეს.

Dirsi-ს მიერ ქონების ფასების შემდგომი გაზრდისთვის გამოყენებული ფაქტორები

- პარკი - ეს ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორია ძვირადღირებული ქონების არჩევისას.
- მდინარე მტკვარი, რომელიც კომპლექსის გვერდით მიედინება, თბილისში მცხოვრებთა და სტუმრების გასართობ ადგილად იქცევა.
- პარკების ადგილები,
- ბულვარი (სარბენი და ველო ბილიკები)
- კაფე და რესტორანი
- გასართობი ცენტრი
- ბაზრობა 24/7
- სტომატოლოგიური კლინიკა
- სალონი
- სპორტული მოედნები (კალათბურთი, ფეხბურთი, ჩოგბურთი)
- საბავშვო ბაღი და ა.შ.
- უსაფრთხოება: 24-საათიანი დაცვა, სათვალთვალო კამერები.

ყოველივე ზემოაღნიშნული ნაწილობრივ უკვე არსებობს, ნაწილი კი დირსის პროექტის მეორე ფაზის მშენებლობის ეტაპზე იქნება. ყოველივე ზემოთჩამოთვლილი გვადლევს საშუალებას გავყიდოთ უძრავი ქონება უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებაზე 10-15%-ით მეტ ფასად. პარკის მშენებლობა, რომელიც 2022 წელს დაიწყება, გაყიდვებს გაზრდის საშუალებას მოგვცემს.

პროექტში გაყიდვების არხები ძალიან მრავალფეროვანია და გააჩნიათ ძალიან მოქნილი გადახდის სისტემა.

- გაყიდვა 30%-იანი მინიმალური პირველადი შენატანით
- იპოთეკა
- შიდა შენატანები
- უძრავი ქონების გაყიდვების აგენტები და შუამავლები

2011 წლის 29 ივლისს კომპანიამ თბილისის მერიასთან გააფორმა ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც კომპანია ვალდებულია

განახორციელოს ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარში (100 000 კვ.მ.) 5 წლის განმავლობაში მინიმუმ 50 000 000 დოლარის ინვესტიცია. ფაქტობრივად, პირველ ეტაპზე კომპანიამ 50 000 000 დოლარზე მეტი ინვესტიცია განახორციელა და ააშენა 208 928,84 კვ.მ საცხოვრებელი და კომერციული ფართი. ინვესტიციები გრძელდება.

კომპლექსი Dirsi მოიცავს შენობებს საცხოვრებელი ბინებით. პროექტი დაყოფილია ოთხ ფაზად: საცხოვრებელი ბინების პირველი და მეორე ეტაპი, პარკი, იტალიური პროექტი. დღეის მდგომარეობით, დასრულებულია მშენებლობის პირველი ეტაპი, აშენდა და ფუნქციონირებს საბავშვო ბაღი, რესტორანი, კაფე, სპორტული მოედნები და დაიწყო საცხოვრებელი ბინების მშენებლობის მეორე ეტაპი. მომავალი წლიდან დაიწყება პარკის მშენებლობა.

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

ტერიტორიაზე ასევე არის საბავშვო ბაღი, სუპერმარკეტი, რესტორანი, კაფე, სილამაზის სალონი და სათამაშო მოედნები.

ქრისტინე მკოთაძე

კომერციული ფართები გაიცემა იჯარით. 31.12.2020წ. მდგომარეობით ას ჯორჯიამ გაყიდა 152035,01 კვ.მ, რაც შეადგენს გასაყიდად დაგეგმილი, პირველი ეტაპის მთლიანი საცხოვრებელი ფართის 76.2%-ს.

მეორე ეტაპი

2019 წლის ოქტომბრიდან დაიწყო დამატებითი 200 000 კვ.მ-ის მშენებლობის მეორე ეტაპი. გენერალური მენარდუა შეიღობილი კომპანია ას კონსტრუქშენ. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულდა 4 ახალი კორპუსის მშენებლობის ძირითადი სამუშაოები. კომპანიის პოლიტიკად მიღებულია აღნიშნული ფართების გაყიდვა „შავ კარკასად“. 2022 წელს ას ჯორჯია გეგმავს შემდეგი კორპუსების მშენებლობის მეორე ეტაპის გაგრძელებას.

მეორე ეტაპი დაყოფილია რამდენიმე ეტაპად:

2019 წლის ოქტომბრიდან ხორციელდება 4 კორპუსის მშენებლობა საკუთარი ხარჯებით. 22 778 კვ.მ. გასაყიდი საცხოვრებელი ფართის გაყიდვები იგეგმება 2022 წლიდან, 2 წლის განმავლობაში. ამ გაყიდვების ხარჯზე ხდება თანხების აკუმულირება მშენებლობის გასაგრძელებლად.

შემდეგი 13 კორპუსი საერთო გასაყიდი ფართით 122 586.1 კვ.მ. დაგეგმილია გაიცეს იჯარით და გაიყიდოს ეტაპობრივად, 4 წლის განმავლობაში, 2022 წლიდან 2026 წლამდე.

2023 წლის ბოლომდე კომპანიამ უნდა შეასრულოს საკუთარი ვალდებულება პარკის განაშენიანებასთან დაკავშირებით.

პარკების განაშენიანების ბოლო ვადა - 2023 წელია, ეს დაიცავებს 7,5 ჰექტარს. სულ იქნება ექვსი სხვადასხვა პატარა პარკი და მოედანი;

რის ხარჯზეც გაიზრდება მეორე ეტაპის გაყიდვების მიმზიდველობა.

2025 წელს იგეგმება მეორე იტალიური პროექტის დაწყება, რომელიც მოიცავს ვილებსა და 4 სართულიან შენობებს. ეს შენობები ტერიტორიის ბოლოში განთავსდება. ამ ეტაპზე ჯერ კიდევ არ არის საბოლოოდ დამტკიცებული ხარჯთაღრიცხვის პროექტი, რის შედეგადაც ეს ობიექტები ჯერ არ არის ასახული სტრატეგიის გაანგარიშებაში. ეს კომპანიისთვის დამატებითი მოგების წყარო გახდება.

კომპანიის მარკეტინგული სტრატეგია:

სტრატეგიული გეგმა მიმართულია ორი ძირითადი მაჩვენებლის გაუმჯობესებაზე, კერძოდ:

- გაყიდვების ზრდა;

- ბრენდის იმიჯის ფორმირება;

მთელი სტრატეგია დაფუძნებული იქნება კორპორაციული სოციალური პასუხისმგებლობის სტრატეგიაზე, რაც ნიშნავს, რომ ყოველი დაგეგმილი ღონისძიება ორიენტირებული იქნება სოციალური უზრუნველყოფის შექმნაზე. ეს თავის მხრივ ხელს შეუწყობს ბრენდის კარგი იმიჯის ჩამოყალიბებას, მომხმარებელთა კმაყოფილების გაზრდას და გაყიდვების პროცესის გამარტივებას.

ჩატარებულმა კვლევამ აჩვენა, რომ Dirsi-ს კვლავ სჭირდება საკუთარი ბრენდის იმიჯის გაუმჯობესება და პოზიტიური საზოგადოებრივი აზრის ჩამოყალიბება.

ამის მიღწევა შესაძლებელია სწორი მიზნების დასახვით და სწორი საკომუნიკაციო გზავნილებისა და არხების შერჩევით.

ჯგუფი გეგმავს შემდგომ განვითარებას ამ მიმართულებით და აგრძელებს მუშაობას ამ მარკეტინგული პოლიტიკის ფარგლებში.

III. კომპანიის რისკების მიმოხილვა, ასევე ამ რისკების მართვის პოლიტიკა

საკრედიტო რისკები:

ლიკვიდობის რისკი:

ქალაქი თბილისი

ვინაიდან კომპანიას გააჩნია საკრედიტო ვალდებულებები - საკრედიტო რისკის მართვა ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი საკითხია. ამასთან დაკავშირებით, კომპანიის არსებულ სტრატეგიაში დაიწყო მშენებლობის მეორე ეტაპი და უფრო ძვირი სეგმენტის გაყიდვა, რაც ფინანსურ მიმზიდველობის შეცვლის და სასესხო ვალდებულებების დაფარვის საშუალებას იძლევა. დღევანდელი გაანგარიშებით კომპანიის აქტივები საკმარისია სასესხო ვალდებულებების დასაფარად.

30.04.2021 მდგომარეობით, გაუყიდავი ბინების და კომერციული ფართის ფონდი შეადგენს 78 487,13 კვ.მ. თუ ბანკი შეაფასებს მას თვითღირებულებით - სწრაფად ლიკვიდური აქტივის ოდენობა იქნება შემდეგი:

ფართის დასახელება	ფართობი, კვ.მ.	ღირებულება ბანკისთვის, დოლ.	თანხა, დოლ.
საცხოვრებელი	54602,11	400	18387000
კომერციული	5339,55	700	3737685
სარდაფები	18 545,47	100	1 854 547
ჯამში	78487,13		23979232

ასევე, ძირითად კომპანიას გააჩნია საკმარისი ლიკვიდური აქტივები ყველა საკრედიტო დავალიანების დასაფარად.

სავალუტო რისკები:

საანგარიშსწორებო ანგარიშებზე ფული ძირითადად ვალუტაში ინახება, ხოლო შემენილი ბინების საზღაურის გადახდა დოლარში კონვერტაციით ხორციელდება. ერთ-ერთ მნიშვნელოვან რისკად შეიძლება იქცეს უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის შემცირება და ლარის კურსის ვარდნა დოლართან მიმართებაში.

IV. ფინანსური და ოპერაციული რისკები:

მოვლენების შეფასება ათვლის თარიღის შემდეგ - კომპანიამ შეიმუშავა COVID გეგმა, რომლის ფარგლებშიც გრძელდება გაყიდვები და შემუშავდა ანტიკრიზისული ღონისძიებები.

COVID-19 მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კომპანიის შემოსავალზე. სამთავრობო შეზღუდვების დროს ადამიანებს არ სურდათ ბინების ყიდვა, რადგან ძნელი იყო ბანკიდან იპოთეკური სესხის აღება, ხალხი დაშინებული იყო პანდემიით და მისი ქვეყნის ეკონომიკაზე ზეგავლენით. უფრო მეტიც, ზოგიერთმა ადამიანმა დაკარგა სამსახური ან გავიდა სავალდებულო შევსებულბაში და განიცდის ფინანსური სახსრების ნაკლებობას. ამ ყველაფერმა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა დებიტორული დავალიანების ამოღებაზე. მთავრობამ ნება დართო სესხისა და იპოთეკური დავალიანების მქონე ფიზიკურ პირებს არ განეხორციელებინათ დავალიანების თანხის გადახდა 4 თვის განმავლობაში (2020 წლის აპრილიდან ივლისის ჩათვლით). თუმცა, 2020 წელს საქართველოს მთავრობამ გამოსცა ახალი კანონი, რომელშიც ნათქვამია, რომ მთავრობა დაეხმარება ადამიანებს იპოთეკური სესხის დაფარვაში: სახელმწიფო დააფინანსებს იპოთეკური სესხების %, ამიტომ ასეთი სესხების აღების ღირებულება შემცირდება, ხოლო იპოთეკური სესხები უფრო ხელმისაწვდომი გახდება ჩვეულებრივი ადამიანებისთვის. მთავრობაში მიაჩნიათ, რომ მსგავსი ღონისძიებები დაეხმარება დეველოპერულ კომპანიებს საქართველოში შეინარჩუნონ გაყიდვების მინიმალური საჭირო დონე.

კომპანიამ ისარგებლა ამ ზომებით და მიმართა ბანკებს იპოთეკური პროდუქტის მიღების მოთხოვნით.

ამ კრიზისულ ვითარებაში კომპანიამ გაატარა ანტიკრიზისული ღონისძიებები:

- შემცირებულია სახელფასო ფონდი, ლოკდაუნის პერიოდში დასაქმებულთა ნაწილი აუნაზღაურებდად შევსებულბაში გავიდა, ზოგ თანამშრომელთან ხელშეკრულება შეწყდა, თანამშრომლების ნაწილი კი გადაყვანილია ნახევარდღიან სამუშაო გრაფიკზე.

ქრისტინე სკოტი

- ყველა სხვა ადმინისტრაციული ხარჯიც შემცირდა.

- ლიკვიდობის საჭირო დონის შესაწარმუნებლად კომპანიამ საკუთარ მყიდველებს, რომლებიც ბინებს განვადებით ყიდულობენ, შესთავაზა ფასდაკლებების პაკეტი: მათ სთავაზობენ გადაიხადონ გრაფიკზე ადრე, ამ შემთხვევაში მიიღებენ ბინების ფასის 5-10%-იან ფასდაკლებას;

- კომპანიამ ახალი პროდუქტი გამოუშვა: ბინების განვადება 36 თვის განმავლობაში. რათა მომხმარებელს არ მოუწიოს ბანკში მისვლა, ბინებში დამატებითი თანხის გადახდა და დროის კარგვა. ბინების ყიდვა უფრო ხელმისაწვდომი გახდა. კომპანიას აქვს მოლოდინი განახორციელოს ასეთი პროდუქტის გაყიდვა - თვეში 10-15 ბინის დონეზე;

- კომპანიამ დაიწყო ფასდაკლებით გაყიდვა;

- კომპანია აქტიურად მონაწილეობდა იპოთეკურ პროგრამებში;

- კომპანია ავითარებს შიდა და გარე გაყიდვების არხებს (თანამშრომლობა უძრავი ქონების გაყიდვის სხვადასხვა კომპანიებთან);

- კომპანიამ დაიწყო CITY პარკის პროექტის მშენებლობა. კომპანია წარმოადგენს ამ პროექტის გენერალურ დეველოპერს.

- ჩვენ ასევე მივიღეთ წერილი წარმოდგენილი აზერბაიჯანის ლიკვიდირებადი ფონდის ვიცე-პრეზიდენტისგან, რომ ამჟამად AS Investment group აწარმოებს მოლაპარაკებებს ლიკვიდირებული ბანკებიდან მიღებული სესხების რესტრუქტურირებისათვის დაკავშირებით.

კომპანიამ განახორციელა ყველა ის ღონისძიება, რაც მიღებულია და საკმარისია მომავალ წელს გაკოტრების თავიდან ასაცილებლად.

აღნიშნული ფაქტორები დადებით სიგნალს იძლევა კომპანიის ეკონომიკური და ფინანსური აღდგენისთვის.

V. სხვა ინფორმაცია

2021 წელს განხორციელდა შპს ას კონსტრაქშენის ჯგუფის ერთ-ერთი კომპანიის რეორგანიზაცია, რის შედეგადაც ლიკვიდირებული იქნა კომპანიის ძირითადი საქმიანობა - ბეტონის პროდუქციის წარმოება. ძირითადი საშუალებების დიდი ნაწილი დემონტირებულია და მზად არის აზერბაიჯანში ტრანსპორტირებისთვის. რეორგანიზაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია კომპანია ას გრუპის აქციონერის მიერ. წარმოებამ გადაინაცვლა აზერბაიჯანში.

შპს ას კონსტრაქშენს 2021 წლისთვის გააჩნია შემდეგი გეგმა:

- იმოქმედოს როგორც ას ჯორჯიას გენერალურმა მენარდემ სამშენებლო პროექტების განხორციელებისას:
 - - DIRSI კომპლექსის მშენებლობის მეორე ეტაპი
 - - ყოფილი ბეტონის ქარხნის ადგილზე პარკის მშენებლობა
- სპეც ტექნიკის და აღჭურვილობის იჯარით გაცემა

ას ჯორჯიას

დირექტორი

(მრგვალი ბეჭედი) - შპს „ას ჯორჯიას“

406024270



ე. აბასოვი

Handwritten signature in blue ink.