

**შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ის და შვილობილი კომპანიის
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული
საანგარიშგებო წლისთვის**

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

შინაარსი

ხელმძღვანელობის ოფიციალური წერილი 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	3
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა.....	6
კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება	10
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	11
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება	12
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება.....	13
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა განმარტებითი შენიშვნები.....	14
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება	43

შპს აუდიტორული ფირმა „მრჩეველი“
ქ. თბილისი, ბახტრიონის ქ. #11
ქალბატონო ნაირა,

29 დეკემბერი 2022 წ.

**ხელმძღვანელობის ოფიციალური წერილი 2021 წლის 31 დეკემბრით
დასრულებული წლისათვის**

ამ წერილს ვწერთ **ჯგუფის** 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით.

ჩვენ ვადასტურებთ, რომ მოცემული ინფორმაცია ეყრდნობა ხელმძღვანელობისა და შესაბამისი ცოდნისა თუ გამოცდილების მქონე პერსონალის გამოკითხვას და, საჭიროების შემთხვევაში, მხარდამჭერი დოკუმენტაციის შემოწმების შედეგებს, რომელიც ჩვენთვის საკმარისია, იმაში დასარწმუნებლად, რომ შეგვიძლია სათანადოდ წარმოგიდგინოთ იმ აუდიტთან დაკავშირებული თითოეული განმარტება, რომელიც მოიცავს 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს.

ვაცნობიერებთ ჩვენს სამართლებრივ პასუხისმგებლობას, თქვენთვის როგორც აუდიტორებისათვის ინფორმაციის გამჟღავნებასთან დაკავშირებით და ვადასტურებთ, რომ რამდენადაც ჩვენთვის ცნობილია, არ არსებობს ისეთი ინფორმაცია, რომლის შესახებაც თქვენ არ იცით და შეიძლება გჭირდებოდეთ, თქვენი აუდიტორის დასკვნის მოსამზადებლად. თითოეულმა დირექტორმა შეასრულა ყველა ის ქმედება, რომელიც მას როგორც დირექტორს უნდა შეესრულებინა, შესაბამისი აუდიტორული ინფორმაციის მოძიებისა და გაცნობის მიზნით და იმაში დასარწმუნებლად, რომ თქვენთვის ცნობილი გახდა ყველა ასეთი ინფორმაცია.

ფინანსური ანგარიშგება:

1. ვადასტურებთ, რომ, როგორც დირექტორებმა შევასრულეთ საქართველოს კანონით ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ გათვალისწინებული ჩვენი საერთო პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საქართველოს კანონი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ და მსს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად წარდგენასთან მიმართებაში, რომელიც ანგარიშგების თარიღისათვის ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის, ასევე ამ თარიღით დასრულებული პერიოდის საქმიანობის შედეგების უტყუარ და სამართლიან ასახვას, ასევე თქვენთვის ზუსტ წარდგენას უზრუნველყოფს. ვადასტურებთ, რომ ჩვენ დავამტკიცეთ საბოლოო კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის;
2. ვადასტურებთ, რომ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის მიზნით

შემუშავებული სააღრიცხვო პოლიტიკები და გაკეთებული შეფასებების ტექნიკა (მათ შორის, მნიშვნელოვანი დაშვებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით შეფასების დასადგენად გამოიყენება), რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოიყენება, ყველაზე შესაფერისია იმ გარემოებებისათვის, რომლებშიც ჯგუფი საქმიანობს;

3. გარდა ფინანსურ ანგარიშგებებში მითითებული შემთხვევებისა, ჯგუფს არ დაუდია რაიმე სახის გარიგება, რომელშიც ჩართულნი იყვნენ დირექტორი/დირექტორის მოადგილე, სხვა ხელმძღვანელი პირები ან სხვა დაკავშირებული მხარეები, რომელიც მოითხოვს გამჟღავნებას საქართველოს კანონი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ ან მსს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. შესაბამისი ინფორმაცია გამჟღავნდა ჯგუფის კონტროლთან დაკავშირებით;
4. ჩვენ მოგაწოდეთ ინფორმაცია ყველა ცნობილი ან შესაძლო/მოსალოდნელი სასამართლო პროცესის ან საჩივრის შესახებ, რომელთა შედეგები გათვალისწინებულ უნდა იქნეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას და რომელიც გამჟღავნებულია ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების მოთხოვნების შესაბამისად;
5. ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე, ვინაიდან მიგვაჩნია, რომ საკმარისი ფინანსური რესურსები უზრუნველყოფილი იქნება ჯგუფის საბრუნავი კაპიტალისა და კაპიტალური ხარჯების დასაფარავად მინიმუმ მომდევნო თორმეტი თვის განმავლობაში. ჩვენთვის არ არის ცნობილი რომელიმე ისეთი ფაქტორის შესახებ, რომელსაც შეუძლია საფრთხე შეუქმნას ჯგუფის ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსს ზემოაღნიშნული პერიოდის მანძილზე ან მის შემდეგ;
6. საანგარიშო თარიღის შემდეგ არ მომხდარა ისეთი მოვლენები, რომლებიც ფინანსურ ანგარიშგებაში შეტანილი მონაცემების გადახედვას საჭიროებს, ხოლო მნიშვნელოვანი მოვლენები, რომელიც მოხდა საანგარიშო თარიღის შემდგომ ასახულია შენიშვნა 33. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები განმარტებით შენიშვნებში. თუ არსებითი მოვლენები განვითარდება, რომლებიც საჭიროებს ფინანსურ ანგარიშგებაში შეტანილი მონაცემების გადახედვას ან მასში განმარტებით შენიშვნებში ასახვას, დამატებით მოგაწვდით შესაბამის ინფორმაციას.
7. ჩვენ ვადასტურებთ, რომ თქვენი შეტყობინების შესაბამისად, აუდიტის დროს არ გამოვლენილა რაიმე შეუსწორებელი უზუსტობები, ხოლო გამოვლენილი უზუსტობები კი მხოლოდ აშკარად ტრივიალურია.
8. ვადასტურებთ, რომ არ გვაქვს გეგმები და ზრახვები, რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიოს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული ნებისმიერი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე ან კლასიფიკაციაზე.
9. თუ არსებითი უზუსტობების არსებობის გამო, წინა პერიოდში კორექტირება მოხდა და შესადარისი ინფორმაციის გადაანგარიშება მოხდა, საჭიროა შესაბამისი ინფორმაციის/განმარტების წარდგენა (ასს 710.9).

მოწოდებული ინფორმაცია:

10. აუდიტის მიზნებისათვის თქვენთვის ხელმისაწვდომი გახდა ყველა საბუღალტრო ჩანაწერი და ჯგუფის მიერ განხორციელებული ყველა ოპერაცია სათანადოადა აღრიცხული საბუღალტრო ჩანაწერებში. ჩვენ მოგაწოდეთ ყველა სხვა ინფორმაცია, მოთხოვნისამებრ და მოგეცით შეუზღუდავი წვდომა იმ სამეურნეო სუბიექტის საქმიანობაში ჩართულ პირებთან, რომელთაგანაც საჭიროდ მიიჩნიეთ გაგემართათ დისკუსია. თქვენთვის ხელმისაწვდომი გავხადეთ ყველა სხვა ჩანაწერი და შესაბამისი ინფორმაცია, მათ შორის, ხელმძღვანელობისა და დამფუძნებელთა ყველა შეხვედრის ოქმები.
11. გარდა ფინანსურ ანგარიშგებებში ასახული ინფორმაციისა, ჩვენთვის არ არის ცნობილი რაიმე სახის არსებითი ვალდებულებების, რეზერვების, პირობითი ვალდებულებების,

პირობითი აქტივების ან კაპიტალურ ვალდებულებებზე დადებული კონტრაქტის შესახებ, რომლებიც ასახულ უნდა იქნეს ფინანსურ ანგარიშგებაში ან მის განმარტებით მნიშვნელობაში.

12. ჯგუფს გააჩნია შეზღუდული საკუთრების უფლება ცალკეულ აქტივებზე: საინვესტიციო ქონებაზე, რომელიც ბანკის სესხის უზრუნველსაყოფად დატვირთულია იპოთეკით და შეზღუდული აქვს წილზე საკუთრების უფლება, რომელიც უკავშირდება წილის გამყიდველის მიმართ ვალდებულებას.
13. ჩვენ ვადასტურებთ, რომ ჯგუფის წარსადგენი ვალუტა არის ქართული ლარი.
14. ვადასტურებთ, რომ მიმოვიხილეთ ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური გრძელვადიანი აქტივების ყველა არსებითი საკითხი და შევაფასეთ მათი სასარგებლო მომსახურების ვადისა და ნარჩენი ღირებულების გონივრულობა. ჩვენ ასევე მიმოვიხილეთ ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური გრძელვადიანი აქტივებისა და ინვესტიციების (გარდა სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხულისა) ყველა მნიშვნელოვანი ერთეული და გვჯერა, რომ არ იყო საჭირო მიმოვიხილვის ჩატარება გაუფასურებასთან მიმართებაში, რადგან არ არსებობდა გაუფასურების ნიშნები.
15. ვადასტურებთ, რომ გაცნობეთ ყველა დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობისა და ჩვენთვის ცნობილი, შესაბამისი წლის განმავლობაში ჯგუფის მიერ ამ დაკავშირებულ მხარესთან დადებული გარიგებების შესახებ ინფორმაცია.
16. ვაცნობიერებთ ჩვენს პასუხისმგებლობას უზუსტობის ან თაღლითობის თავიდან აცილებისა და გამოვლენის მიზნით შიდა კონტროლის შექმნასა და დანერგვაზე და გაგიმჟღავნეთ ჩვენს მიერ შესრულებული იმ რისკის შეფასება, რომ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიძლება არსებით უზუსტობას შეიცავდეს თაღლითობის გამო. ჩვენთვის უცნობია რაიმე დარღვევების, მათ შორის თაღლითობის და საექვო თაღლითობის შესახებ, რომლებშიც ჩართულნი არიან ხელმძღვანელობა, თანამშრომლები ან სხვა პირები, რომლებიც მნიშვნელოვან როლს ასრულებენ შიდა კონტროლში ან ჯგუფის მიერ იმ პერსონალის შესახებ, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენთვის არ არის ცნობილი მსგავსი შეუსაბამოების ან დარღვევების შესახებ.
17. ჩვენთვის არ არის ცნობილი კანონის, რეგულირების, ხელშეკრულებების, შეთანხმებების ან კომპანიის წესდების დარღვევების ფაქტების ან შესაძლო დარღვევების შესახებ, რაც შესაძლებელია ჯგუფისთვის მნიშვნელოვანი ჯარიმების ან სხვა ზარალის მიზეზი გახდეს. ჩვენთვის არ არის ცნობილი მსგავსი შეუსაბამოების ან დარღვევების შესახებ.
18. ჩვენ ვადასტურებთ, რომ თქვენი შეტყობინების თანახმად, არ არსებობს ისეთი საკითხები, რის შესახებაც გსურთ ჩვენთან გამართოთ დისკუსია, თქვენი პროფესიის ეთიკური პრინციპების შესაბამისობის კუთხით, რომლებიც თქვენს 15.11.2022 წლის დაგეგმვის წერილებში მითითებულია, სხვა საკითხებთან ერთად.

პატივისცემით,

უტა მაღლაფერიძე

ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით



დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ის მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ის და მისი შვილობილი კომპანიის (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული 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, ჩვენი დასკვნის - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით მის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჯგუფის მარაგი კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულია 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად 10 257 457 და 5 516 489 ლარით. აღნიშნულ მარაგში ასახულია მიწა, რომლის ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შესაბამისად 5 488 363 ლარი. მიწა ჯგუფს მიღებული აქვს გაცვლითი ოპერაციით ფიზიკური პირებისაგან. შეფასებულია ჯგუფის მიერ გასაწევი სამშენებლო მომსახურების რეალური ღირებულებით, რომელიც მას ხელშეკრულებით შეთანხმებული აქვს მენარდე კომპანიასთან, რაც შესაძლებელია დაკორექტირდეს. შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირებების შეტანა, როგორც მარაგთან, ასევე ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

მშობელი კომპანიის მარაგი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულია 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად 114 187 და 28 126 ლარით. ხელმძღვანელობას არ ჩაუტარებია სასაქონლო მარაგების ინვენტარიზაცია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რის გამოც ვერ დავრწმუნდით მოცემული თარიღისათვის არსებული მარაგების სისწორეში. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ მოვახერხეთ ზემოთ მოცემული თარიღისათვის არსებული მარაგების რაოდენობის დადასტურება. შედეგად ვერ განვსაზღვრეთ საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირებების შეტანა, როგორც მარაგებთან, ასევე ფინანსური ანგარიშგებების შემადგენელ ელემენტებთან დაკავშირებით.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლობა ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის საერთაშორისო

კოდექსის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტები) (ბესს-ის კოდექსი) შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენს მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ მოთხოვნებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

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

მმართველობის ანგარიშგება

მმართველობის ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს ჯგუფის საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება ჯგუფი. ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე. ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (მსს ფასს) შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული 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, 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.

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

აუდიტორთა 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 წინასწარ განზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგვემოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოეთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს 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 აუდიტის 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტის მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ 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.

ამასთან, მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს გადავცემთ დოკუმენტს, სადაც ვადასტურებთ, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული სათანადო ეთიკური მოთხოვნები და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაცნობთ ყველა ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ დაკავშირებულია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, ასევე საფრთხეების აღმოსაფხვრელად გატარებული ზომების ან გამოყენებული შესაბამისი დამცავი ზომების შესახებ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის ინფორმირებული საკითხებიდან განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში და, მაშასადამე, მიიჩნევა აუდიტის ძირითად საკითხებად. ამ საკითხებს აღვწერთ ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონმდებლობით არ იკრძალება საჯაროდ მოცემული საკითხის ინფორმირება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადავწყვეტთ, რომ აუდიტორის დასკვნაში არ უნდა მოხდეს ამა თუ იმ საკითხის ინფორმირება, რადგან, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით განპირობებული მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგები გადააჭარბებს მისი ინფორმირებით მოსალოდნელ სარგებელს, რომელიც საზოგადოებრივ ინტერესებს ემსახურება.

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული ანგარიში

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები, შესაბამისობაშია ფინანსურ ანგარიშგებებთან; და
- მმართველობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია ნაირა ლობჯანიძე.

აუდიტის გარიგების პარტნიორი
ნაირა ლობჯანიძე

შპს აუდიტორული ფირმა „მრჩეველი“

29 დეკემბერი 2022 წ.

საქართველო, ქ. თბილისი, ბახტრიონის ქ. #11



შპს ჯორჯიან ვინგზ

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის
(ლარი)

	შენიშვნები	2021	2020
შემოსავალი	5	651,472	49,714,112
თვითღირებულება	6	(363,397)	(29,992,080)
საერთო მოგება		288,075	19,722,032
		-	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(887,550)	(1,446,946)
საოპერაციო მოგება		(599,475)	18,275,086
საპროცენტო შემოსავალი	8	204,114	78,164
საპროცენტო ხარჯი	8	(153,953)	(169,929)
წმინდა მოგება/(ზარალი) საკუთროს სხვაობიდან	9	32,050	(642,907)
არასაოპერაციო შემოსავალი	10	204,093	79,398
არასაოპერაციო ხარჯი	10	(172,159)	(105)
მოგება დაბეგვრამდე		(485,330)	17,619,707
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	(837,695)
წლის მოგება		(485,330)	16,782,012
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის სრული შემოსავალი		(485,330)	16,782,012

დირექტორი

უტა მაღლაფერიძე

29 დეკემბერი 2022 წ.

თბილისი, საქართველო

მთ. ბუღალტერი

ტარიელ ყიფშიძე

29 დეკემბერი 2022 წ.

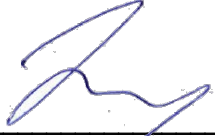
თბილისი, საქართველო

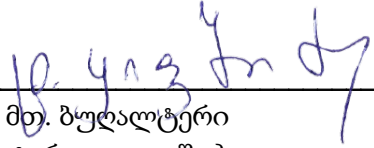
შპს ჯორჯიან ვინგზ

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის
(ლარი)

	შენიშვნები	2021	2020
შემოსავალი	5	651,472	49,714,112
თვითღირებულება	6	(363,397)	(29,992,080)
საერთო მოგება		288,075	19,722,032
		-	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(887,550)	(1,446,946)
საოპერაციო მოგება		(599,475)	18,275,086
საპროცენტო შემოსავალი	8	204,114	78,164
საპროცენტო ხარჯი	8	(153,953)	(169,929)
წმინდა მოგება/(ზარალი) საკუთროს სხვაობიდან	9	32,050	(642,907)
არასაოპერაციო შემოსავალი	10	204,093	79,398
არასაოპერაციო ხარჯი	10	(172,159)	(105)
მოგება დაზღვევამდე		(485,330)	17,619,707
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	(837,695)
წლის მოგება		(485,330)	16,782,012
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის სრული შემოსავალი		(485,330)	16,782,012


დირექტორი
უტა მაღლაფერიძე
29 დეკემბერი 2022 წ.
თბილისი, საქართველო


მთ. ბუღალტერი
ტარიელ ყიფშიძე
29 დეკემბერი 2022 წ.
თბილისი, საქართველო

შპს ჯორჯიან ვინგზ

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	შენიშვნა	31 დეკ.2021	31 დეკ.2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
გუდვილი	29	1,219,504	1,355,005
ძირითადი საშუალებები	11	3,948,706	2,942,528
არამატერილური აქტივები	12	23,993	13,505
საინვესტიციო ქონება	13	2,453,299	2,500,046
ინვესტიციები მეკავშირე და შვილობილ საწარმოებში	14	950,004	458,281
გაცემული გრძელვადიანი სესხი	15	40,000	2,621,280
სულ გრძელვადიანი აქტივები		8,635,506	9,890,644
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	16	10,257,457	5,516,489
სავაჭრო მოთხოვნები	17	190,658	374,373
სხვა აქტივები	18	525,506	130,649
გაცემული მოკლევადიანი სესხი	19	1,228,429	144,826
გადახდილი ავანსები	20	334,841	90,872
ფული და ფულის ექვივალენტი	21	43,629	3,704,507
სულ მიმდინარე აქტივები		12,580,520	9,961,716
სულ აქტივები		21,216,026	19,852,360
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	22	14,850	14,850
გაუნაწილებელი მოგება	22	12,681,052	13,166,381
სულ კაპიტალი		12,695,902	13,181,231
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები	23	4,288,992	4,288,992
გრძელვადიანი სესხი	24	2,345,188	1,453,341
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		6,634,180	5,742,333
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	25	716,329	623,475
სხვა ვალდებულებები	26	10,940	13,125
მიღებული ავანსები	27	930,199	162,066
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	28	228,476	130,130
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		1,885,944	928,796
სულ ვალდებულებები		8,520,124	6,671,129
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		21,216,026	19,852,360

დირექტორი

მთ. ბუღალტერი

უტა მაღლაფერიძე

ტარიელ ყიფშიძე

29 დეკემბერი 2022 წ.

29 დეკემბერი 2022 წ.

თბილისი, საქართველო

თბილისი, საქართველო

შპს ჯორჯიან ვინგზ

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	შენიშვნა	31 დეკ.2021	31 დეკ.2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
გუდვილი	29	1,219,504	1,355,005
ძირითადი საშუალებები	11	3,948,706	2,942,528
არამატერილური აქტივები	12	23,993	13,505
საინვესტიციო ქონება	13	2,453,299	2,500,046
ინვესტიციები მეკავშირე და შვილობილ საწარმოებში	14	950,004	458,281
გაცემული გრძელვადიანი სესხი	15	40,000	2,621,280
სულ გრძელვადიანი აქტივები		8,635,506	9,890,644
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	16	10,257,457	5,516,489
სავაჭრო მოთხოვნები	17	190,658	374,373
სხვა აქტივები	18	525,506	130,649
გაცემული მოკლევადიანი სესხი	19	1,228,429	144,826
გადახდილი ავანსები	20	334,841	90,872
ფული და ფულის ექვივალენტი	21	43,629	3,704,507
სულ მიმდინარე აქტივები		12,580,520	9,961,716
სულ აქტივები		21,216,026	19,852,360
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	22	14,850	14,850
გაუნაწილებელი მოგება	22	12,681,052	13,166,381
სულ კაპიტალი		12,695,902	13,181,231
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები	23	4,288,992	4,288,992
გრძელვადიანი სესხი	24	2,345,188	1,453,341
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		6,634,180	5,742,333
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	25	716,329	623,475
სხვა ვალდებულებები	26	10,940	13,125
მიღებული ავანსები	27	930,199	162,066
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	28	228,476	130,130
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		1,885,944	928,796
სულ ვალდებულებები		8,520,124	6,671,129
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		21,216,026	19,852,360

დირექტორი

უტა მაღლაფერიძე

29 დეკემბერი 2022 წ.

თბილისი, საქართველო

მთ. ბუღალტერი

ტარიელ ყიფშიძე

29 დეკემბერი 2022 წ.

თბილისი, საქართველო

შპს ჯორჯიან ვინგზ
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის
ცვლილების ანგარიშგება

2021 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო
 წლისათვის
 (ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვრისათვის	55,527	1,089,591	-	1,145,118
ფულადი აქტივის შეტანა კაპიტალში	86,343	-	-	86,343
ფულადი აქტივების გატანა კაპიტალიდან	(127,020)	-	-	(127,020)
დივიდენდები	-	(4,746,940)	-	(4,746,940)
წლის მთლიანი სრული მოგება	-	16,823,730	-	16,823,730
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის	14,850	13,166,381	-	13,181,231
წლის მთლიანი სრული მოგება	-	(485,329)	-	(485,329)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის	14,850	12,681,052	-	12,695,902

შპს "ჯორჯიან ვინგზ"

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2021 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
მოგება დაბეგვრამდე		(485,330)	17,619,707
არაფულადი კორექტირება დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით			
ცვეთა და ამორტიზაცია	7	324,644	289,617
შვილობილი კომპანიის 2019 წლის (ზარალი)		-	(37,120)
საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებით შეფასებით მიღებული მოგება/(ზარალი)		106,122	(61,676)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვით მიღებული შემოსულობა		(208,302)	
ზარალი/(მოგება) სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	9	(32,050)	642,907
საპროცენტო შემოსავალი		(204,114)	(78,164)
საპროცენტო ხარჯი		153,953	169,929
საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებები			
შემცირება/ზრდა სასაქონლო მატერიალური ფასეულობაში		(4,740,968)	(5,516,467)
შემცირება/ზრდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(1,294,745)	(616,184)
შემცირება/ზრდა გადახდილ ავანსებში		(243,969)	(74,419)
შემცირება/ზრდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		90,669	307,937
შემცირება/ზრდა გრძელვადიან კრედიტორულ დავალიანებაში		-	4,288,992
შემცირება/ზრდა მიღებულ ავანსებში		768,133	162,066
ფულადი სახსრები ოპერაციებიდან		(5,765,957)	17,097,125
მოგების გადასახადი		-	(837,695)
წმინდა ფულის შემოსვლა/(გასვლა) საოპერაციო საქმიანობიდან			
		(5,765,957)	16,259,430
საინვესტიციო საქმიანობა			
ძირითადი საშუალებების გაყიდვით მიღებული შემოსულობა		742,297	-
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(1,862,151)	(1,345,236)
შემცირება/ზრდა არამატერიალურ აქტივებში		(13,153)	(13,505)
შემცირება/ზრდა საინვესტიციო ქონებაში		(59,375)	-
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში		(491,723)	(458,281)
მიღებული პროცენტი		204,114	78,164
გრძელვადიანი აქტივის (წილის) შეძენა		135,500	(1,276,167)
წმინდა ფული (გამოყენებული)/მოპოვებული			
საინვესტიციო საქმიანობიდან		(1,344,491)	(3,015,024)
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან			
კაპიტალიდან ფულადი აქტივების შემოტანა/(გატანა)		-	(40,677)
გაცემული სესხი		2,581,280	(2,621,280)
გადასახდელი სესხი		990,193	(1,344,700)
გადახდილი პროცენტი		(153,953)	(169,929)
გადახდილი დივიდენდი		-	(4,746,940)
წმინდა ფულის (გასვლა)/შემოსვლა ფინანსური საქმიანობიდან			
		3,417,520	(8,923,526)
გაცვლითი კურსის ეფექტი ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე	9	32,050	(642,907)
წმინდა ფულის ზრდა		(3,660,878)	3,677,973
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	21	3,704,507	26,534
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს	21	43,629	3,704,507

შპს ჯორჯიან ვინგზ

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა განმარტებითი შენიშვნები

2021 წ. 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის
(ლარი)

შენიშვნა 1. ზოგადი ინფორმაცია

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ის და მისის შვილობილი კომპანიის ფინანსურ ინფორმაციას.

„ჯორჯიან ვინგზ“ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაა, რომელიც რეგისტრირებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 30.07.2013 წ. ს/ნ 404452427. კომპანიის იურიდიული და ფაქტიური მისამართია: საქართველო, ქ. თბილისი, ისნის რ-ნი, არბოშვიკის ქ. #2.

მესაკუთრეები:

კომპანიის 50%-იანი წილის მფლობელია თორნიკე ქორთოშვიძე პ/ნ 01011041822;
კომპანიის 50%-იანი წილის მფლობელია ალექსანდრე ჭიკაძე პ/ნ 01019012009;
კომპანიის ხელმძღვანელობაზე/წარმომადგენლობაზე პასუხისმგებელი პირია დირექტორი უტა მაღლაფერიძე პ/ნ 01031006826;

შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ი წარმოადგენს საქართველოში დაფუძნებული შემდეგი საწარმოს მშობელ კომპანიას:

შპს „Best Offer Group“, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კომპანიას, დაფუძნებულია 2011 წლის 12 აგვისტოს, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 445400405, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, გლდანის მასივი, V მიკრო/რაიონი, კორპუსი 26ა, ბინა 85, კომპანიის დირექტორი დავით გაჩეჩილაძე პ.ნ. 01001069746. კომპანიამ 2019 წლიდან საქმიანობა დაიწყო სამშენებლო სფეროში, სადაც შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ი ფლობს 100% წილს.

შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ი ფლობს ინვესტიციას საქართველოში დაფუძნებულ შემდეგ საწარმოში: შპს „ჯორჯიან დეველოპმენტ თიმ“, დაფუძნებულია 2020 წლის 23 ივნისს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საიდენტიფიკაციო ნომრით 404597646, რომელშიც შპს „ჯორჯიან ვინგზ“ ფლობს 48,5% წილს. იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, ს. ვირსალაძის ქ., N 6, ბინა N4ა, დირექტორი ივანე ღუგლაძე პ.ნ. 01008008585. ძირითადი საქმიანობა სამშენებლო სფერო.

შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ი ფლობს 30%-იან წილს შპს „ჯეო სქაი ტექნიქსში“, რომელიც დაფუძნებულია 2021 წლის 24 ნოემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საიდენტიფიკაციო ნომრით 406348117, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, არბოშვიკის ქ. #2, დირექტორი შალვა კიკნაძე პ.ნ. 01007002716. ძირითადი საქმიანობაა საჰაერო ხომალდების ტექნიკური მომსახურება.

შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ის ძირითადი საქმიანობაა ქ. თბილისში არბოშკის ქ. #2-ში მდებარე საოფისე ფართის გაქირავება; საკუთრებაში არსებული შვეულმფრენის გაქირავება;

შენიშვნა 2. მომზადების საფუძვლები

ანგარიშგების შესაბამისობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასსს) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფი იყენებს გარკვეულ მნიშვნელოვან სააღრიცხვო შეფასებებს, როგორც ამას მოითხოვს მსს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები. ფინანსური ანგარიშგების არეები, რომლისთვისაც ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფი იყენებს მნიშვნელოვან დაშვებებსა და შეფასებებს მოცემულია მე-3 შენიშვნაში.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული. მონაცემები დამრგვალებულია ერთ ლარამდე. ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის წესით, გარდა იმ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისა, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით ფასდება თავდაპირველი აღიარებისას.

სამართლიანი ღირებულება არის ის ფასი, რასაც მიიღებდა აქტივის მფლობელი აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდიდა ვალდებულების მფლობელი ვალდებულების დასაფარად, ჩვეულებრივი ტრანზაქციისას საბაზრო მონაწილეებს შორის შეფასების თარიღის დროს, მიუხედავად იმისა, არის თუ არა ეს ფასი პირდაპირ დაკვირვებადი ან შეფასებული სხვა შეფასების მეთოდით. აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, კომპანია მხედველობაში იღებს აქტივის ან ვალდებულების მახასიათებლებს, თუ ბაზრის მონაწილეებიც მიიღებდნენ ამ მახასიათებლებს მხედველობაში აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას შეფასების თარიღისთვის. ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შეფასების და/ან გამჟღავნების მიზნებისთვის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება სწორედ ამ საფუძველზე.

გარდა ამისა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, სამართლიანი ღირებულება შეიძლება გაიზომოს და კლასიფიცირდება 1, 2, 3 დონეების მიხედვით და ეს დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად სამართლიანი ღირებულების დასადგენად მნიშვნელოვანი და ბაზარზე ხელმისაწვდომია ის მონაცემები, რომლების მეშვეობითაც დგინდება სამართლიანი ღირებულება. ეს დონეები ახსნილია ქვემოთ:

- 1-ელი დონის კომპონენტებს წარმოადგენს აქტიურ ბაზარზე იდენტურ აქტივებზე ან ვალდებულებებზე კოტირებული ფასები (კორექტირების გარეშე), რომელთა შეფასება პირს შეუძლია გაზომვის დღეს;
- მე-2 დონის კომპონენტებს წარმოადგენს ის კომპონენტები, რომლებიც განსხვავდება 1-ელ დონეში მოცემული კოტირებული ფასებისგან და პირდაპირ ან ირიბად დაკვირვებადი მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის; და

- მე-3 დონის კომპონენტებზე დაკვირვება მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის შეუძლებელია.

ჯგუფს არ გააჩნია რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, შესაბამისად, ისინი არაა წარმოდგენილი ("ფასს") მცირე და საშუალო საწარმოების მიხედვით რეალური ღირებულების იერარქიულად შეფასების პრინციპით.

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმის დაშვებით, რომ ჯგუფი არის ფუნქციონირებადი საწარმო და საქმიანობას გააგრძელებს უახლოეს საპროგნოზო მომავალში.

2021 წლის სრულ საანგარიშო პერიოდში მშობელი კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენდა კომერციული ფართების იჯარის მომსახურების მიწოდება ქ. თბილისში, არბოშიკის ქ. 2-ში მდებარე საკუთარი საინვესტიციო აქტივის მეშვეობით.

2021 წელს საკუთრებაში არსებული შვეულმფრენი გადაცემული იყო მშრალი იჯარით და ღებულობდა იჯარიდან შემოსავალს. 2022 წლის დასაწყისში კომპანიამ შვეულმფრენი გაყიდა.

2021 წლის მაისში კომპანიის მიერ შეძენილ იქნა 602.00 კვ.მ. საოფისე კომერციული ფართი ე.წ. „შავი კარკასის“ მდგომარეობით ქ. თბილისი, ბეჟან კალანდაძის #15-ში, რომლის გარემონტების შემდეგაც 2022 წლის 1-ლი მაისიდან დაიწყო მისი იჯარით გადაცემა და შემოსავლების მიღება.

2022 წლის განმავლობაში კომპანიის მიერ გრძელდება კომერციული საოფისე ფართების იჯარით გაცემა.

კომპანია შვილობილი და მეკავშირე საწარმოებიდან, რომლებიც ჩართული არიან სამშენებლო ბიზნესში (საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობა თბილისსა და ბათუმში), გეგმავს, რომ მიიღებს შემოსავალს დივიდენდის სახით.

2021 წლიდან შპს „Best Offer Group“-მა დაიწყო და ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებების საფუძველზე მიიღო პირველი ფულადი ნაკადები ავანსის სახით მყიდველებისაგან. ამ პერიოდამდე კომპანია ფინანსური კუთხით დამოკიდებული იყო თავის მშობელ კომპანიაზე შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ზე.

2022 წლიდან გაიზარდა ავანსების შემოსვლა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებების საფუძველზე და კომპანია ახერხებს ვალდებულებების გადახდას და მშენებლობის პროცესის უზრუნველყოფას.

ხელმძღვანელობა მიიჩნევს და დარწმუნებულია, რომ ჯგუფის უწყვეტ ფუნქციონირებას საფრთხე არ ემუქრება და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა საწარმოს უწყვეტობის პრინციპის საფუძველზე სამართლიანია.

კონსოლიდაციის საფუძველი

მშობელი საწარმო წარადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელშიც კონსოლიდირებულია შვილობილ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიციები.

შვილობილი საწარმო არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს მშობელი საწარმო. კონტროლი ნიშნავს სხვა საწარმოს ფინანსური და სამეურნეო პოლიტიკის მართვის უფლებამოსილებას, მისი საქმიანობიდან ეკონომიკური სარგებლის მიღების მიზნით. იმ შემთხვევაში იგულისხმება, რომ კონტროლი არსებობს, როდესაც მშობელი საწარმო პირდაპირ ან არაპირდაპირ, შვილობილი საწარმოს მეშვეობით, ფლობს საწარმოს ხმის უფლებების ნახევარზე მეტს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ფინანსურ ინფორმაციას საწარმოთა ჯგუფის, როგორც ერთი მთლიანი ეკონომიკური ერთეულის შესახებ. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას:

- ა) გაერთიანებულია შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ის და მისი შვილობილი საწარმოს ფინანსური ანგარიშგებები მუხლობრივად, აქტივების, ვალდებულებების, საკუთარი კაპიტალის, შემოსავლებისა და ხარჯების ანალოგიური მუხლების დაჯამებით;
- ბ) უგულებელყოფილია შვილობილ საწარმოში შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ის მიერ განხორციელებული ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება და შვილობილი საწარმოს საკუთარი კაპიტალის ის ნაწილი, რომელიც მშობელ საწარმოს ეკუთვნის;

შვილობილი კომპანია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიას:

შპს „Best Offer Group“ წილობრივი მონაწილეობა 100%; ს/ნ 445400405; რეგისტრაციის თარიღი 12.08.2011 წ.

შენიშვნა 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სააღრიცხვო პოლიტიკის ცნებები გამოყენებულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი თითოეული პერიოდისათვის.

საანგარიშგებო ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი ("ლარი"), რაც წარმოადგენს ჯგუფის ფუნქციურ ვალუტას.

უცხოური ვალუტა

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ისეთი ვალუტა რომელიც განსხვავდება ჯგუფის ფუნქციონალური ვალუტისაგან (უცხოური ვალუტა) აღიარებულია ტრანზაქციის თარიღში არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით. ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი სახსრები გადაყვანილია მოცემულ თარიღში არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით. სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული არაფულადი სახსრები, რომლებიც დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში, გადაყვანილია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით იმ თარიღში, როდესაც მათი სამართლიანი ღირებულება იქნა დადგენილი. გაცვლითი კურსით კონვერტაცია არ ეხება იმ არაფულად სახსრებს, რომლებიც უცხოურ ვალუტაში განსაზღვრულია ისტორიული ღირებულებით.

ფულადი სახსრების საკურსო სხვაობები აღიარებულია მოგება-ზარალში იმ პერიოდში რომელშიც ისინი წარმოიშობა.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის არსებულ ოფიციალურ გაცვლით კურსებს:

	დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის	3,0976	3,5040
გაცვლითი კურსი 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის	3,2766	4,0233

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების ერთეულები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული აკუმულირებული ცვეთა.

როდესაც ძირითადი საშუალების ერთეულები მოიცავენ ძირითად კომპონენტებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადით, ისინი აღირიცხებიან ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულად.

ჯგუფში ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი აღიარება ხორციელდება ისტორიული ღირებულებით (თვითღირებულებით), რომელიც მოიცავს აქტივების შეძენასთან და ექსპლუატაციაში გადაცემასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხარჯებს. ექსპლუატაციაში გადაცემის შემდგომი ხარჯებიდან მისი ის ნაწილი, რომელიც უზრუნველყოფს მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღებას და ამასთან შესაძლებელია მისი ღირებულების რეალურად შეფასება, აღირიცხება ცალკე აქტივად ან ემატება უკვე მოქმედი აქტივის ღირებულებას.

ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ცვეთა დარიცხულია წრფივი ცვეთის მეთოდით. ცვეთის დარიცხვა იწყება ძირითადი საშუალების შეძენის მომენტიდან, ან აშენებული აქტივების შემთხვევაში, იმ დროიდან, როდესაც აქტივი დასრულებულია და მზად არის გამოსაყენებლად. ცვეთის ნორმები გაანგარიშებულია ძირითადი საშუალების სასარგებლო მომსახურების ვადებიდან გამომდინარე.

სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო საშუალო ვადაა:

	სასარგებლო გამოყენების ვადა წლებში
ნაგებობები	25
ოფისის აღჭურვილობა	2-4
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	4
ტრანსპორტი	5
სპეციალური ინსტრუმენტები	5
საჰაერო ხომალდი	12,5
სხვა ძირითადი საშუალებები	10

თავდაპირველად აღიარებული ამა თუ იმ ძირითადი საშუალებისა და მისი ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაწილის აღიარება წყდება მისი გასხვისების დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი.

თუ არსებობს რაიმე ნიშანი იმისა, რომ ცვეთის ნორმა, აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა, ან ნარჩენი ღირებულება მნიშვნელოვნად შეიცვალა, ახალი მოლოდინის ასახვის მიზნით, მოცემული აქტივის ცვეთა შესწორდება პერსპექტიულად.

აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ზარალი ან მოგება (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისებიდან მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

არამატერიალური აქტივები

ჯგუფის არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასარგებლო გამოყენების სასრული ვადა აქვთ, აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ამორტიზაცია გამოითვლება დარიცხვის წრფივი მეთოდით მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების შესაბამისად.

საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით. საინვესტიციო ქონება, რომლის რეალური ღირებულების შეფასება შესაძლებელია მიზანშეუწონელი დანახარჯების და ძალისხმევის გარეშე, უნდა შეფასდეს რეალური ღირებულებით ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რეალური ღირებულების ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

გაუფასურების ანალიზისა და განმარტების მიზნებისათვის ჯგუფი განსაზღვრავს საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულებას, პროფესიული კვალიფიციური შემფასებლის მეშვეობით.

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება მათი გასხვისების დროს ან როდესაც ხდება საინვესტიციო ქონების ექსპლუატაციიდან საბოლოოდ ამოღება და მოსალოდნელი არ არის მათი გასხვისებით სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება. აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის აღიარება ხდება აღიარების შეწყვეტის პერიოდის მოგებაში ან ზარალში.

ჯგუფმა ქონების საინვესტიციო ქონებაში გადატანა, ან პირუკუ, უნდა მოახდინოს მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ქონება პირველად დააკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონებად აღიარების კრიტერიუმებს, ან პირიქით, როდესაც პირველად ვეღარ დააკმაყოფილებს ამ კრიტერიუმებს.

შემდგომი ხარჯები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში მხოლოდ მაშინ კაპიტალიზირდება, თუ სავარაუდოა, რომ ჯგუფი მომავალში მიიღებს ამ ხარჯთან დაკავშირებულ ეკონომიკურ სარგებელს, ხოლო მისი ოდენობის გაზომვა სარწმუნოაა შესაძლებელი. ყველა სხვა რემონტისა და შენახვის ხარჯი გაწევის მომენტში აღირიცხება პერიოდის ხარჯად.

გრძელვადიანი ინვესტიციები სხვა საწარმოებში

მეკავშირე საწარმო ისეთი საწარმოა, რომელზეც ჯგუფს გააჩნია მნიშვნელოვანი გავლენა. მნიშვნელოვანი გავლენა ნიშნავს ინვესტორის მიერ ინვესტირებული საწარმოს ფინანსური და საოპერაციო პოლიტიკის გადაწყვეტილებების მიღებაში მონაწილეობის უფლებას, რაც არ გულისხმობს ამ პოლიტიკაზე ინვესტორის კონტროლის ან ერთობლივი კონტროლის უფლებას.

მნიშვნელოვანი გავლენის განსაზღვრაში გამოყენებული მოსაზრება შეესაბამება შვილობილ კომპანიებზე კონტროლის განსაზღვრისთვის საჭირო მოსაზრებებს. ჯგუფის ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში აღირიცხება თვითღირებულების მოდელით.

თვითღირებულების მოდელის ფარგლებში ინვესტორი თავის ინვესტიციებს მეკავშირე საწარმოებში აფასებს თვითღირებულებიდან დაგროვილი გაუფასურების ზარალის

გამოკლების შდეგად მიღებული თანხით. ეს არ შეეხება იმ ინვესტიციებს, რომელთა კოტირებული ფასი ქვეყნდება.

ინვესტორმა ინვესტიციიდან მიღებული დივიდენდები და სხვა განაწილებები უნდა აღიაროს, როგორც შემოსავალი, იმის მიუხედავად, საიდან იქნა მიღებული ეს განაწილებები: მეკავშირე საწარმოს გაუნაწილებელი მოგებიდან, რომელიც წარმოიქმნა ინვესტიციის შეძენის თარიღამდე თუ ინვესტიციის შეძენის თარიღის შემდგომ პერიოდში წარმოქმნილი გაუნაწილებელი მოგებიდან.

მეკავშირე საწარმოებში განხორციელებული ინვესტიციებიდან მიღებული დივიდენდები მაშინ აღიარდება, როდესაც ძალაში შევა ჯგუფის უფლება დივიდენდების მიღების შესახებ და აისახება სხვა შემოსავლის მუხლში.

ინვესტორმა მეკავშირე საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია უნდა შეაფასოს რეალური ღირებულებით, თუ არსებობს ამ ინვესტიციის კოტირებული ფასი.

მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება. საქართველოში მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. ჯგუფის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნეს საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აღირიცხება, როგორც სხვა გადასახადები სრული შემოსავლის ანგარიშგების სხვა საოპერაციო ხარჯებში. ჯგუფს ამგვარი ოპერაციები აქვს დაბეგრილი საანგარიშო პერიოდში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

შემოსავლების, ხარჯებისა და აქტივების აღიარება ხდება დამატებული ღირებულების გადასახადის თანხის გამოკლებით, გარდა იმ შემთხვევებისა:

► როდესაც აქტივების ან მომსახურების შესყიდვაზე დარიცხული დამატებული ღირებულების გადასახადი არ ექვემდებარება საგადასახადო ორგანოსგან დაბრუნებას,

დამატებული ღირებულების გადასახადის აღიარება მოხდება აქტივის შესყიდვაზე გაწეულ დანახარჯებში ან ხარჯის მუხლში, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე;

► როდესაც დებიტორული და კრედიტორული დავალიანება მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს.

თუ დებიტორული დავალიანებების გაუფასურების რეზერვი შექმნილია, გაუფასურების ზარალი აღირიცხება მოვალის მთლიანი (ბრუტო) თანხის გათვალისწინებით, დღგ-ის ჩათვლით.

საგადასახადო ორგანოებისთვის გადასახდელი ან მათგან დასაბრუნებელი დამატებული ღირებულების გადასახადის წმინდა ოდენობა ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშის დებიტორული ან კრედიტორული დავალიანების ნაწილში.

წმინდა საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები

2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს კანონმდებლობაში შევიდა ცვლილებები გადასახადის გადახდის წესებთან დაკავშირებით. ახალი წესების მიხედვით, საქართველოს შემოსავლების სამსახური გააკონტროლებს გადასახადის გადამხდელის ნეტო (წმინდა) დავალიანებას სახელმწიფოს მიმართ გადასახადის გადამხდელის კონსოლიდირებული ანგარიშების დანერგვით.

ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში საგადასახადო ვალდებულებები და წინასწარი გადახდები აღიარებულია ნაშთის სახით.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

მარაგი ისეთი აქტივებია, რომლებიც გათვალისწინებულია გასაყიდად ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში ან წარმოდგენილია ნედლეულისა და მასალების სახით, რომლებიც განკუთვნილია საწარმოო მოხმარებისთვის ან მომსახურების გასაწევად. ელემენტები, როგორიცაა მანქანა-დანადგარების სათადარიგო ნაწილები, აგრეთვე აღიარდება სასაქონლო მატერიალურ მარაგად, მანამ სანამ, არ დააკმაყოფილებს ძირითადი საშუალების განმარტებას.

სასაქონლო მატერიალური მარაგების შეფასება ხდება მის თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის ჩვეულებრივი სამეურნეო პროცესისათვის შეფასებითი სარეალიზაციო ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

მარაგების შეძენის დანახარჯები მოიცავს მათი შეძენის ფასს, საიმპორტო საბაჟო გადასახადს და სხვა გადასახადებს (გარდა იმ გადასახადებისა, რომლებიც საგადასახადო ორგანოებმა ჯგუფს უნდა დაუბრუნოს), სატრანსპორტო, დატვირთვა-გადმოტვირთვის დანახარჯებს და, საერთოდ, იმ დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავშირებული მზა პროდუქციის, ნედლეულის, მასალებისა და მომსახურების შეძენასთან. სხვადასხვა სახის ფასდათმობები არ ჩაირთვება შეძენის დანახარჯების გაანგარიშებებში.

მარაგების (გამოყენებულის და ნაშთად არსებულის) ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით.

ფინანსური ინსტრუმენტები

(ა) ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში, სესხები და მოთხოვნები, დაფარვის ვადამდე

ფლობილი ინვესტიციები, ან გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები. ჯგუფი განსაზღვრავს მისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას თავდაპირველი აღიარებისას.

ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასების მიზნებისათვის, ფინანსური აქტივები თავდაპირველი შეფასების შესაბამისად დაყოფილია შემდეგ კატეგორიებად:

- ფულადი სახსრები
- სესხები და მოთხოვნები;
- სავაჭროდ გამიზნული ფინანსური აქტივები;
- დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები;

რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში, როდესაც ფინანსური აქტივი გამიზნულია სავაჭროდ ან არის განსაზღვრული, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი. ისინი აღიარებულია რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული ხელახალი შეფასების დროს წარმოქმნილი ნებისმიერი შემოსავალით ან ზარალით, რომლებიც აღიარდება მოგება-ზარალში.

ჯგუფს არ გააჩნია ვაჭრობისათვის გამიზნული აქტივები და არც ნებაყოფლობით აქვს კლასიფიცირებული ფინანსური აქტივები, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები წარმოადგენს არამწამოებლურ ფინანსურ აქტივს ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადასახდელებით, რომელთა ფასი არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. მათი თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით იმ ტრანზაქციების დანახარჯების ჩათვლით, რომელიც პირდაპირაა დაკავშირებული მის შემენასა და გაცემასთან. შემდეგ კი აღიარებულია გაუფასურების რეზერვით შემცირებული ამორტიზებადი ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები

არაწარმოებული ფინანსური აქტივები, რომლებიც არ შედის ზემოთ ჩამოთვლილ კატეგორიებში, კლასიფიცირდება, როგორც გასაყიდად გამიზნული და მოიცავს ჯგუფის სტრატეგიულ ინვესტიციებს არაშვილობილ საწარმოებში, ასოციაციებსა ან ერთობლივად კონტროლირებად საწარმოებში, ასევე კორპორაციულ ობლიგაციებში. ისინი შეფასებულია რეალური ღირებულებით, ხოლო ცვლილებები რეალურ ღირებულებაში ჩვეულებრივ აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და აკუმულირდება გასაყიდად არსებულ რეზერვში.

თუ არსებობს გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივის რეალური ღირებულების მნიშვნელოვანი ან ხანგრძლივი შემცირება (რაც გაუფასურების ობიექტურ მტკიცებულებას წარმოადგენს), გაუფასურების მთლიანი ღირებულება, სხვა სრულ შემოსავალში უკვე აღიარებული ნებისმიერი ოდენობის ჩათვლით, აღიარდება მოგება-ზარალში.

ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მაშინ, როდესაც: (ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის; ან (ბ) იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის ჯგუფიდან გასვლა; ან ჯგუფი არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან

დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტს არ აქვს უფლება გაყიდოს აქტივი მესამე არადაკავშირებულ მხარეზე გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

ბ) ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია როგორც მომწოდებლების მიმართ არსებული ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები. ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით შემცირებული ტრანზაქციის ხარჯებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

ეფექტური საპროცენტო მეთოდი წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულებების ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და ასევე საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილებისათვის გამოყენებულ მეთოდს. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს მომავალში გადასახდელ ფულად სახსრებს ფინანსური ვალდებულების მომსახურების ვადის განმავლობაში, ან (სადაც საჭიროა) მოკლევადიანი პერიოდის განმავლობაში საწყისი აღიარების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა

ჯგუფი ფინანსური ვალდებულების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება სრულდება, უქმდება ან გასდის ვადა, სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულებების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება. ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად, ხოლო სხვაობა საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

გ) გადახურვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები არის გადახურული და ნეტო თანხითაა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს კანონიერი უფლება, რომ გადაიფაროს აღიარებული თანხები და ჯგუფს აქვს განზრახვა ზემოთხსენებული თანხები წარადგინოს ნეტო თანხით ან გაყიდოს აქტივი და დაფაროს ვალდებულება ერთდოულად.

ფულადი სახსრები და ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში და ატარებს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

ფულადი საშუალებები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი საშუალებებისგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისთვის. შეზღუდული ნაშთები, რომელთა გამოყენება არ შეიძლება მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში ვალდებულებების დასაფარად ან სხვა გაცვლით ტრანზაქციებში გამოყენებისაგან, აღიარდება ბალანსზე როგორც სხვა გრძელვადიანი ფინანსური აქტივები. იმ შემთხვევაში, თუ შეზღუდული ფულადი ნაშთები, რომელთა გამოყენება არ შეიძლება 3-დან 12 თვემდე ვალდებულებების დასაფარად ან სხვა გაცვლით ტრანზაქციებში

გამოყენებისაგან, ბალანსზე აღიარდება როგორც შეზღუდული ფულადი სახსრების ექვივალენტები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები წამოიქმნება მომხმარებლისათვის პროდუქციის მიწოდებისა ან მომსახურების გაწევისას. ჯგუფი სავაჭრო მოთხოვნებს აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში ვალდებულება წარსდგება როგორც გრძელვადიანი. სავაჭრო მოთხოვნა საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური მოთხოვნები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით, საექვო და უიმედო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხების გამოკლებით.

მიღებული სესხები

მიღებული სესხები საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით. ეფექტური საპროცენტო მეთოდი წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და ასევე საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილებისათვის გამოყენებულ მეთოდს. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახდენს მომავალი ფულადი გადახდების დისკონტირებას ფინანსური ვალდებულების მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, ან (სადაც საჭიროა) მოკლევადიანი პერიოდის განმავლობაში, საწყისი აღიარების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

ჯგუფი მიღებულ სესხებს აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში ვალდებულება წარსდგება როგორც გრძელვადიანი.

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება თვითღირებულებით. ავანსების გადახდა კლასიფიცირება გრძელვადიანად, როდესაც საქონელი ან მომსახურება, რომელიც სავარაუდოდ, მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ ან აღნიშნული წინასწარ გადახდა უკავშირდება აქტივს, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად.

ძირითადი საშუალებების შესაძენად განხორციელებული წინასწარი გადახდები გადავა ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულებაზე მაშინ, როდესაც ჯგუფი მიიღებს სრულ კონტროლს ამ ძირითად საშუალებაზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

გადახდილი ავანსები ჩამოიწერება მოგება-ზარალზე, როდესაც ხდება წინასწარ გადახდებთან დაკავშირებული შესაბამისი საქონლის ან მომსახურების მიღება. თუ არსებობს რაიმე სახის ეჭვი, რომ ვერ მოხდება საქონლის, მომსახურების თუ ძირითადი საშუალების მიღება, რომლისთვისაც წინასწარ გადახდილია თანხა, ამ შემთხვევაში ხდება აღნიშნული ავანსის ჩამოწერა მიმდინარე პერიოდის მოგება/ზარალზე.

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის მოცულობა განისაზღვრება ჯგუფის წესდებით. ჯგუფის წესდებაში ცვლილებები შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ჯგუფის მფლობელების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

საწესდებო კაპიტალი აღიარებულია ჯგუფის კაპიტალში, რადგან ეს არის ის თანხა, რომელიც შემოტანილი იყო ჯგუფის მფლობელების მიერ.

დივიდენდები

დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც ისინი გამოაცხადეს და დამტკიცეს. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ გამოცხადებული ნებისმიერი დივიდენდები, რაც ფინანსურ ანგარიშგებების დამტკიცებამდე მოხდა, უნდა გამჟღავნდეს შემდგომ მოვლენებში.

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს პროდუქციისა და მომსახურების შესყიდვის შედეგად წარმოქმნილ ვალდებულებას მომწოდებლის წინაშე. ჯგუფი ვალდებულებას აღიარებს მოკლევადიანად თუ მისი დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 12 თვის განმავლობაში. სხვა შემთხვევაში ვალდებულება წარსდება როგორც გრძელვადიანი. სავაჭრო ვალდებულება საწყისად აღიარდება რეალური ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

ვალდებულებების და ჯარიმების რეზერვები

ვალდებულებების და ჯარიმების რეზერვები არის არაფინანსური ვალდებულებები გაურკვეველი დროისა და ოდენობის. ისინი დაირიცხება როდესაც ჯგუფს აქვს სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება წარსულიდან გამოწვეული, და სავარაუდოა რომ ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსებია საჭირო იმისათვის, რომ დაიფაროს ვალდებულება და საიმედო შეფასების გაკეთებაც შესაძლებელია. თუ ეფექტი არსებითია, რეზერვის ოდენობა განისაზღვრება დისკონტირების გზით, სადაც გამოყენებულია დაბეგვრამდე საპროცენტო განაკვეთი, რომელიც ასახავს ბაზრის შეფასებას ფულის დროით ღირებულებაზე და ასევე იმ რისკებს, რაც დაკავშირებულია მასთან.

იჯარა

იჯარა არის საოპერაციო, თუ აქტივის ფლობასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი რისკები და სარგებელი რჩება მეიჯარეს. საოპერაციო იჯარის შემთხვევაში, საიჯარო გადასახდელები (მეიჯარისგან მისაღები თანხებით შემცირებული) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, იჯარის მთელი პერიოდის განმავლობაში პროპორციულად.

ჯგუფი როგორც მეიჯარე

საოპერაციო იჯარიდან შემოსავლის აღიარება ხდება შესაბამისი იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მისი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

ჯგუფი როგორც მოიჯარე

საოპერაციო იჯარის გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სქემა უფრო ზუსტად ასახავს საიჯარო აქტივიდან ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების სისტემატურობას. საოპერაციო იჯარიდან წარმომდგარი პირობითი საიჯარო გადასახადის აღიარება ხდება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გაიწია. იჯარა

კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად, თუ იგი ითვალისწინებს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივად ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას.

შემოსავლების აღიარება

შემოსავალი აღიარდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით. შემოსავალში არ ჩაითვლება ფასდათმობები.

შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან

საქონლის გაყიდვის შედეგად მიღებული ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებული იქნება ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილი პირობა:

ჯგუფი მყიდველს გადასცემს საქონლის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკს და სარგებელს;

ჯგუფი არ ინარჩუნებს უწყვეტ მენეჯერულ მონაწილეობას იმ დონით, რომელიც, ჩვეულებრივ, საკუთრების უფლებასთან ასოცირდება და არც გაყიდულ საქონელზე ეფექტურ კონტროლს არ ახორციელებს;

შესაძლებელია ამონაგების თანხის საიმედოდ განსაზღვრა;

მოსალოდნელია, რომ მოცემული ოპერაციიდან საწარმო მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს; და

შესაძლებელია მოცემულ ოპერაციასთან დაკავშირებული უკვე გაღებული ან მომავალ პერიოდში გასაწევი ხარჯების საიმედოდ განსაზღვრა.

მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავლები

მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავლები აღიარდება როცა დაკმაყოფილებულია შემდეგი პირობები: ამონაგების თანხის განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ;

მოცემული ოპერაციიდან მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა ჯგუფში;

შესაძლებელია მომსახურების მიწოდების ხელშეკრულების შესრულების სტადიის საიმედოდ დადგენა, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს;

შესაძლებელია მომსახურებაზე უკვე გაწეული და ხელშეკრულების მთლიანად შესრულებისათვის საჭირო დანახარჯების საიმედოდ შეფასება.

ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა და ვალდებულებების ზრდასთან, რომელიც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისაგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმს.

ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები შედგება აღებულ სესხებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯისგან, გაცემულ სესხებზე მიღებული საპროცენტო შემოსავლისგან, საბანკო დეპოზიტებზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავლებისგან და სავალუტო მოგებისგან და ზარალისგან, რომელიც ეხება აღებულ სესხებს ან ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს.

თანამშრომლების სარგებელი

ხელფასები, გადახდილი წლიური შვებულება, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი დარიცხული წლის განმავლობაში, რომელშიც ასოცირებული მომსახურება გაწეულია ჯგუფის თანამშრომლების მიერ. ჯგუფს არ აქვს სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება, რომ გასცეს პენსიები ან მსგავსი სარგებელი.

გაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები დაბალანსდება და წმინდა თანხა აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს იურიდიულად განხორციელებადი უფლება აღიარებული თანხების ჩათვლაზე, და არსებობს ან ნეტო საფუძველზე დარეგულირების ან აქტივის რეალიზაციის და ვალდებულების დაფარვის ერთდროულად განხორციელების განზრახვა.

შენიშვნა 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებს და ვარაუდებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარდგენილ ციფრებსა და მომავალი საანგარიშგებო პერიოდის აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე. შეფასებებისა და ვარაუდების გადახედვა ხდება მუდმივად და თავის მხრივ თითოეული მათგანი დაფუძნებულია ხელმძღვანელობის გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე, მათ შორის მომავალი მოვლენების მოხდენის მოლოდინზე, რომელთა წარმოქმნის ალბათობა მოცემულ ვითარებაში მიიჩნევა ლოგიკურად. შეფასებების გარდა, ხელმძღვანელობა ასევე იყენებს განსჯებს სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას. განსჯები, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ ციფრებზე, და შეფასებები, რომელთაც შეუძლია მნიშვნელოვნად შეცვალოს აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, მოიცავს:

ძირითადი საშუალებების სარგებლიანობის ვადა

ძირითადი საშუალებების სარგებლიანობის ვადის განსაზღვრა სუბიექტურია და დამოკიდებულია ასეთ აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებაზე. აქტივისთვის დამახასიათებელი მომავალი ეკონომიკური სარგებლიანობა ძირითადად გამოყენებისას მოიხმარება. აქტივის ღირებულების შემცირება ხმარებისას სხვა ფაქტორებმაც შეიძლება გამოიწვიოს. ხელმძღვანელობა აფასებს დარჩენილ სარგებლიანობის ვადას ახლანდელი ტექნიკური მდგომარეობის და აქტივებიდან სარგებლის მიღების სავარაუდო პერიოდის მიხედვით. შეფასებისას ხდება შემდეგი ძირითადი ფაქტორების გათვალისწინება (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რომელიც საოპერაციო ფაქტორებსა და რემონტის პროგრამაზეა დამოკიდებული; და (გ) ტექნიკური და კომერციული მოძველება, რომელიც საბაზრო პირობების ცვლილებით არის განპირობებული.

დებიტორული დავალიანების გაუფასურების რეზერვი

გაუფასურების ნიშნების გამოსავლენად ჯგუფი რეგულარულად ამოწმებს დებიტორულ დავალიანებას. ჯგუფი თავისი შეხედულებით აფასებს გაუფასურებით გამოწვეული ზარალის ოდენობას იმ შემთხვევაში, როდესაც მსესხებელს ფინანსური სირთულეები ექმნება და ანალოგიური მსესხებლების შესახებ ისტორიული მონაცემები ხელმისაწვდომი არ არის. ჯგუფი ასეთივე წესით აფასებს ცვლილებებს სამომავლო ფულად ნაკადებში არსებულ

მონაცემებზე დაყრდნობით, რომლებიც მიაწოდებს ჯგუფში მსესხებლების კრედიტუნარიანობის გაუარესებაზე ან ქვეყნისა და ადგილობრივი ეკონომიკური მდგომარეობის მიხედვით, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის აქტივების ამოღებაზე. ხელმძღვანელობა შეფასებებს ახდენს ისტორიული ზარალის გამოცდილებაზე დაყრდნობით სხვა ისეთ აქტივებზე, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი ახასიათებთ და რომელთა გაუფასურების ნიშნებიც დებიტორული დავალიანების ჯგუფის ანალოგიურია.

ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებს შორის

ჯგუფის ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ჯგუფი დებს გარიგებებს დაკავშირებულ მხარეებთან. მსს ფასს 33 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების საწყის აღიარებას, მათ სამართლიან ღირებულებაზე დაყრდნობით. გადაწყვეტილება გამოიყენება იმის დასადგენად, გარიგება შეფასებულია საბაზრო თუ არასაბაზრო ფასებით, როდესაც არ არის აქტიური ბაზარი ამგვარი გარიგებისათვის. გადაწყვეტილების საფუძველი არის მსგავსი ტიპის გარიგებების ფასდადება დაუკავშირებელ მხარეებთან.

შენიშვნა 5. შემოსავალი

	2021	2020
შემოსავალი საოფისე ფართის იჯარიდან	651,472	373,376
შემოსავალი ავიაგადასახურებიდან	-	49,181,363
შემოსავალი საშუამავლო საქმიანობიდან	-	159,373
სულ	651,472	49,714,112

შენიშვნა 6. თვითღირებულება

	2021	2020
მარაგების ჩამოწერის ხარჯი	-	(60,895)
ნავიგაციის ხარჯი	-	(3,449,903)
კვების (კეტერინგის) ხარჯი	-	(73,597)
აეროპორტის და მასთან დაკავშირებული ხარჯები	-	(3,643,811)
ტრანსპორტირების ხარჯი	-	(110,607)
GPU მომსახურების ხარჯი	-	(28,117)
საავიაციო საწვავის ხარჯი	-	(9,413,890)
საიჯარო ქირა	-	(20,054)
ვერტმფრენის მომსახურების ხარჯები	(88,575)	(39,026)

საბროკერო ხარჯები	-	(770,681)
ბლოკსაათების ფრენის ხარჯები	-	(12,259,085)
Hull Insurance os Agusta A109K2 დაზღვევა	(107,588)	(93,047)
სამეურნეო და დამხმარე მასალების ხარჯები	-	(11,381)
კომუნალური ხარჯები	(25,667)	(17,986)
ცვეთის ხარჯი	(141,567)	0
სულ	(363,397)	(29,992,080)

შენიშვნა 7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2021	2020
შრომის ანაზღაურება	(229,244)	(975,211)
მივლინების ხარჯი	-	(3,783)
საპენსიო ფონდის ხარჯი	(4,861)	(8,653)
საგადასახადო ხარჯი	(75,629)	(61,420)
ბანკის საკომისიო ხარჯები	(6,635)	(43,815)
საკონსულტაციო ხარჯი	(8,127)	(15,746)
დაზღვევის ხარჯი	(47,615)	(15,866)
საწვავის ხარჯი	(14,794)	(5,024)
სატრანსპორტო ხარჯები	-	(1,931)
წარმომადგენლობითი ხარჯები	-	(1,558)
ცვეთის ხარჯი	(183,077)	(289,617)
მიმდინარე სარემონტო და საექსპლოატაციო ხარჯები	(33,085)	(15,868)
მარკეტინგული ხარჯები	(108,540)	0
საჯარო რეესტრის ხარჯი	(6,950)	-
კომუნიკაციის ხარჯი	(881)	(1,386)
სანოტარო და თარგმანის ხარჯი	(12,251)	(60)
სხვა ხარჯი	(20,361)	(7,008)
გუდვილის ცვეთის ხარჯი	(135,500)	-
სულ	(887,550)	(1,446,946)

შენიშვნა 8. ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯი)

	2021	2020
საპროცენტო შემოსავალი	204,114	78,164
საპროცენტო ხარჯი	(153,953)	(169,929)
სულ	50,161	(91,765)

შენიშვნა 9. წმინდა მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან

	2021	2020
დადებითი საკურსო სხვაობა	309,245	767,872
უარყოფითი საკურსო სხვაობა	(277,195)	(1,410,779)
სულ	32,050	(642,907)

**შენიშვნა 10. არასაოპერაციო შემოსავალი და ხარჯი
არასაოპერაციო შემოსავალი**

	2021	2020
საინვესტიციო ქონების შეფასების ნამეტი	-	61,676
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან	742,297	-
რეალიზებული ძირითადი საშუალებების თვითღირებულება	(552,622)	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	14,418	17,722
სულ	204,093	79,398

არასაოპერაციო ხარჯი

საგადასახადო ჯარიმები და საურავები	(861)	(105)
საინვესტიციო ქონების შეფასების სხვაობა	(106,122)	-
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	(65,176)	-
სულ	(172,159)	(105)

შენიშვნა 11. ძირითადი საშუალებები

	მიწა 2110	შენობა- ნაგებობა ები 2130/2140	მანქანა- დანადგარები 2150	ოფისის აღჭურვილობა 2155- 2160- 2170,2190	საჰაერო ხომალდი ვერტმფრენ ი	სატრანსპორტო საშუალებები 2180	დაუმთავრებელი მშენებლობა 2120	სულ აქტივები
თვითღირებულება								
01.01.2020	120,001	-	-	2,067	1,769,184	-	-	1,891,252
შემოსვლა	-	1,394	18,945	502,448	400	822,049	-	1,345,236
გასვლა/ჩამოწერა			-	-	-	-	-	-
31.12.2020	120,001	1,394	18,945	504,515	1,769,584	822,049		3,236,488
შემოსვლა	-	34,223	-	16,780	-	322,212	1,488,936	1,862,151
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	(498,311)	-	(131,512)	-	(629,823)
31.12.2021	120,001	35,617	18,945	22,984	1,769,584	1,012,749	1,488,936	4,468,816
დაგროვილი ცვეთა								
01.01.2020	-	-	-	(78)	(4,266)	-	-	(4,344)
პერიოდის ცვეთა	-	(53)	(1,749)	(65,853)	(80,006)	(141,955)	-	(289,616)
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2020	-	(53)	(1,749)	(65,931)	(84,272)	(141,955)		(293,960)
პერიოდის ცვეთა	-	(2,344)	(1,894)	(2,899)	(141,568)	(173,274)	-	(321,979)
გასვლა/ჩამოწერა	-	-	-	64,698	-	31,131	-	95,829
31.12.2021	-	(2,397)	(3,643)	(4,132)	(225,840)	(284,098)	-	(520,110)
საბალანსო ღირებულება								
ბალანსი 01.01.2020	120,001	-	-	1,989	1,764,918	-	-	1,886,908
ბალანსი 31.12.2020	120,001	1,341	17,196	438,584	1,685,312	680,094	-	2,942,528
ბალანსი 31.12.2021	120,001	33,220	15,302	18,852	1,543,744	728,651	1,488,936	3,948,706

შენიშვნა 12. არამატერიალური აქტივები

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
ვებგვერდი	23,993	13,505
სულ	23,993	13,505

შენიშვნა 13. საინვესტიციო ქონება

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
შენობა #1 არბოშიკის ქ. #2-ში	2,453,299	2,500,046
სულ	2,453,299	2,500,046

საინვესტიციო ქონება არის ქ. თბილისში, არბოშიკის ქ. #2-ში არსებული საოფისე შენობა, რომელიც შპს ჯორჯიან ვინგზის საკუთრებაშია 2019 წლიდან.

საინვესტიციო ქონების შეფასება მოხდა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით რეალური ღირებულებით (763 000 აშშ დოლარი) და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით რეალური

ღირებულებით (792 000 აშშ დოლარი), დამოუკიდებელი შემფასებლის (ქონების შემფასებლის სერთიფიკატი A-0824) მიერ. საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების დასადგენად გამოყენებულია გაყიდვების შედარების მეთოდი.

ქონება დატვირთულია იპოთეკით. იპოთეკარი სს „საქართველოს ბანკი“, იპოთეკის ხელშეკრულება CAH000380301.

14. ინვესტიციები მეკავშირე და შვილობილ საწარმოებში

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
მონაწილეობა სხვა საზოგადოებაში		
შპს „ჯორჯიან დეველოპმენტ თიმ“	950,004	458,281
სულ	950,004	458,281

შპს „ჯორჯიან ვინგზ“ 48,5% წილის მფლობელია მეკავშირე საწარმოში შპს „ჯორჯიან დეველოპმენტ თიმ“-ში. სადაც 2021 წელს პარტნიორთა გადაწყვეტილებების თანახმად გაიზარდა საწესდებო კაპიტალი 150 000 აშშ დოლარის (491 724 ლარი) ოდენობით და 31.12.2021 წლის მდგომარეობით შპს „ჯორჯიან ვინგზის“ წილობრივი მონაწილეობა შპს „ჯორჯიან დეველოპმენტ თიმ“-ში არის 950 004 ლარი.

შენიშვნა 15. გაცემული გრძელვადიანი სესხი

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
გაცემული გრძელვადიანი სესხი	40,000	2,621,280
	40,000	2,621,280

2020 წელს შპს „ჯორჯიან ვინგზმა“ დაკავშირებულ მხარეზე შპს „რთველისი“ გასცა სესხი საკრედიტო ხაზი მთლიანი ლიმიტით 700 000 აშშ დოლარი (01.09.2020 წლის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება), დაფარვის ვადით სესხის თანხის ბოლო მიღება-ჩაბარების აქტის დადებიდან სამი წლის განმავლობაში. წლიური საპროცენტო განაკვეთი 6,8%. სესხი უზრუნველყოფილია მიწის ნაკვეთებით, რომელთა ჯამური ღირებულება ხელშეკრულების მიხედვით შეადგენს 565 000 აშშ დოლარს.

30.12.2020 წელს აღნიშნულ ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება და საკრედიტო ხაზის ლიმიტი განისაზღვრა 1 000 000 აშშ დოლარით. სხვა ყველა პირობა დარჩა უცვლელი. 17.02.2021 წელს ისევ შევიდა ცვლილება 01.09.2020 წლის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებაში და საკრედიტო ლიმიტი განისაზღვრა 1 200 000 აშშ დოლარით. აღნიშნული სესხის ძირი თანხა შპს რთველისმა სრულად დაფარა 2021 წელს.

06.04.2021 წლის სესხის ხელშეკრულების თანახმად 150 000 ლარის სესხი 36 თვით გაცემულია დაკავშირებულ კომპანიაზე შპს „გოლდენ ეიჯ“, რომლის ძირი თანხა 110 000 ლარის ოდენობით დაფარულია 2021 წელს. სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებულია დამფუძნებლის 100%-იანი წილი. წლიური საპროცენტო განაკვეთია 11,5%.

შენიშვნა 16. მარაგები

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
საქონელი	114,187	28,126
დაუმთავრებელი წარმოება	10,143,270	5,488,363
სულ	10,257,457	5,516,489

შვილობილ კომპანიაში დაუმთავრებელი წარმოება შედგება მიწის ღირებულებისაგან 5 452 442 ლარი, მიწასთან დაკავშირებული მომსახურების ღირებულებისაგან (გეოლოგიური მომსახურება, მიწის კატეგორიის შეცვლის ხარჯი, აზომვითი ნახაზების შედგენის ხარჯი და სხვა) და მშენებლობის ხარჯებისაგან.

შენიშვნა 17. სავაჭრო მოთხოვნები

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	190,658	374,373
სულ	190,658	374,373

წარსული გამოცდილებისა და კლიენტებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკის საფუძველიანი ანალიზის საფუძველზე ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ თანხები გაუფასურების გარეშე ჯერ კიდევ სრულად ამოღებადია, რის გამოც საექვო ვალების რეზერვს არ ქმნის.

შენიშვნა 18. სხვა აქტივები

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
მოთხოვნები ანგარიშვალდებული პირების მიმართ	2,092	395
ბანკის დეპოზიტებზე დარიცხული პროცენტები	-	31,240
გაცემულ სესხზე დარიცხული პროცენტები	226,290	34,911
წინასწარ ანაზღაურებული მომსახურება	3,288	2,472
წინასწარ გადახდილი მოგების გადასახადი	-	32,419
წინასწარ ანაზღაურებული დაზღვევა	24,124	20,032
საგადასახადო აქტივი	269,676	9,179
საპენსიო სააგენტო	36	1
სულ	525,506	130,649

შენიშვნა 19. გაცემული

მოკლევადიანი სესხი

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
გაცემული მოკლევადიანი სესხი	1,228,429	144,826
სულ	1,228,429	144,826

2020-2021 წლებში შშობელ კომპანიას არარეზიდენტ კომპანიაზე LLC Kaz Wings ყოველთვიურად ხელშეკრულებების საფუძველზე გაცემული აქვს ერთწლიანი სესხები. წლიური საპროცენტო განაკვეთი 7%. 2020-2021 წლებში სესხად გაცემულია 48 150 აშშ დოლარი (149 149 ლარი).

15.10.2021 წლის სესხის ხელშეკრულების თანახმად შპს რთველისზე გაცემულია ერთწლიანი სესხი 150 000 ლარის ოდენობით უზრუნველყოფის გარეშე, წლიური საპროცენტო განაკვეთი 12,7%.

29.10.2021 წლის სესხის ხელშეკრულების თანახმად შპს რთველისზე გაცემულია ერთწლიანი სესხი 300 000 აშშ დოლარის ოდენობით უზრუნველყოფის გარეშე, წლიური საპროცენტო განაკვეთი 6,8%.

შენიშვნა 20. გადახდილი ავანსები

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	334,841	90,872
სულ	334,841	90,872

შენიშვნა 21. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
მიმდინარე ანგარიშები ეროვნულ ვალუტაში	32,696	9,171
მიმდინარე ანგარიშები უცხოურ ვალუტაში	10,933	418,736
დეპოზიტები ეროვნულ ბანკებში	-	3,276,600
სულ	43,629	3,704,507

შენიშვნა 22. კაპიტალი

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
საწესდებო კაპიტალი	14,850	14,850
გაუნაწილებელი მოგება	12,681,052	13,166,381
სულ	12,695,902	13,181,231

შენიშვნა 23. გრძელვადიანი ვალდებულებები

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
გრძელვადიანი ვალდებულებები მობინადრეების წინაშე	4,288,992	4,288,992
სულ	4,288,992	4,288,992

გრძელვადიანი ვალდებულებები აღიარებულია მიწის ყოფილი მეპატრონეების წინაშე, რომლებსაც ჯგუფმა მიწის სანაცვლოდ უნდა გადასცეს საბინაო და კომერციული ფართები, ერთ შემთხვევაში მშენებლობის პირველი ნებართვის აღებიდან არაუმეტეს 42 თვისა, ხოლო მეორე შემთხვევაში მშენებლობის დაწყებიდან არაუმეტეს 42 თვისა. აღნიშნულ კრედიტორებთან 05.10.2020 წელს გაფორმებულია სოლიდარული თავდებობის შესახებ ხელშეკრულებები: სოლიდარული თავდებები არიან შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ის დამფუძნებლები თორნიკე ქორთოშიძე და ალქსანდრე ჭიკაიძე, ხოლო მოვალეა შპს „Best Offer Group“. თავდების ჯამური მოცულობის პასუხისმგებლობაა 2 220 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

შენიშვნა 24. გრძელვადიანი სესხი

	31 დეკ. 2020	31 დეკ. 2020
გრძელვადიანი სესხი საქართველოს ბანკი	2,345,188	1,453,341
სულ	2,345,188	1,453,341

შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-მა 2019 წლის 30 სექტემბერს საქართველოს ბანკთან გააფორმა ხელშეკრულება გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ #GCL000380296-8888723, მოცულობა 3 000 000 აშშ დოლარი, მოქმედების ვადა 240 თვე.

გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე 2019 წლის 30 სექტემბერს გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება N6388071 530 000 აშშ დოლარზე. ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 124 თვე. მიზნობრიობა სესხის დაფარვა, კომერციული ფართის შეძენა და მიმდინარე ხარჯების დაფარვა. ათვისებულ კრედიტის თანხაზე დასარიცხი საპოცენტო სარგებელი პირველი ორი წელი ფიქსირებული 7%, დარჩენილ ვადაზე ექვსთვიან ლიბორ განაკვეთს დამატებული 5%, მინიმუმ 7%. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთულია საოფისე შენობა არბოშის ქ. #2-ში.

29.04.2021 წელს საქართველოს ბანკთან გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება #7206317 ბიზნეს სესხზე 400 000 აშშ დოლარის ოდენობით. ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 12.05.2031 წლამდე. წლიური საპროცენტო განაკვეთი 7%, წლიური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 8,1%.

საქართველოს ბანკის სესხების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთულია შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ის საკუთრებაში არსებული საოფისე შენობები არბოშიკის ქ. #2-ში და ბეჟან კალანდაძის ქ.#15-ში.

25. სავაჭრო ვალდებულებები

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	716,329	623,475
სულ	716,329	623,475

შენიშვნა 26. სხვა ვალდებულებები

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
დაგროვებითი პენსია	3,635	67
გადასახდელი პროცენტები	7,040	3,037
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	265	10,021
სულ	10,940	13,125

შენიშვნა 27. მიღებული ავანსები

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
მიღებული ავანსები	930,199	162,066
სულ	930,199	162,066

შენიშვნა 28. გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი

	31 დეკ. 2021	31 დეკ. 2020
გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	228,476	130,130
სულ	228,476	130,130

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილად აღიარებულია მხოლოდ საკრედიტო ხელშეკრულების თანდართული გრაფიკის შესაბამისად 2022 წელს გადასახდელი სესხის ძირი თანხა.

შენიშვნა 29. საწარმოთა გაერთიანება, გუდვილი

2020 წლის 3 სექტემბერს შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-მა შეიძინა 100% წილი შპს „Best Offer Group“-ში, რომელიც დაფუძნებულია 2011 წლის 12 აგვისტოს, საქმიანობს სამშენებლო სფეროში. შპს „Best Offer Group“-ის აქტივებისა და ვალდებულებების პირობითი სამართლიანი ღირებულება შესყიდვის თარიღისათვის იყო:

შპს "Best Offer Group"-ის წილის შესყიდვის მომენტისათვის 02.09.2020 წ მდგომარეობით

შემდენისას აღიარებული სამართლიანი ღირებულება

მიმდინარე აქტივები	
მარაგები	1,716,522
სხვა აქტივები	1,525
ფული და ფულის ექვივალენტი	2
სულ მიმდინარე აქტივები	1,718,049
სულ აქტივები	1,718,049
ვალდებულებები	
გრძელვადიანი ვალდებულებები	
გრძელვადიანი ვალდებულებები	1,171,627
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	1,171,627
მიმდინარე ვალდებულებები	
სხვა ვალდებულებები	625,260
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	625,260
სულ ვალდებულებები	1,796,887
შემენილი წმინდა აქტივების რეალური ღირებულება	(78,838)
წილის შემენის კომპენსაცია	1,276,167
გუდვილი 31.12.2020	1,355,005
გუდვილის ცვეთა	135,500.50
გუდვილის საბალანსო ღირებულება 31.12.2021	1,219,504.50

გუდვილი განისაზღვრება შესაძენი კომპანიის წმინდა აქტივების გაქვითვით შესაძენი კომპანიისთვის გადარიცხული მთლიანი თანხიდან.

ამ შესყიდვით მშობელი კომპანია ხედავს ახალ შესაძლებლობებს და ღირებულების შექმნის პერსპექტივას საქართველოს ეკონომიკის სამშენებლო სექტორში. ჯგუფს მიაჩნია, რომ თავისი საქმიანობიდან ამ სექტორში ფულადი ნაკადების გაზრდის შესაძლებლობა აქვს და მიაჩნიათ, რომ ეს შესყიდვა დადებით გავლენას მოახდენს ჯგუფის ღირებულებაზე.

საზღაური შეადგენდა 1 276 167 ლარს, რომელიც ნაწილობრივ თანხით ანაზღაურდა, ნაწილობრივ მომავალში უნდა გადაეცეს ბინები წილის გამყიდველს.

შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული აქვს შპს „Best Offer Group“-ის წილზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულება კრედიტორ კლარა დავითაძის მიმართ, ვისგანაც შეიძინა კომპანიის წილი, წილის ვალდებულებით ნასყიდობისა და უძრავ ნივთზე ვალდებულების წარმოშობის 03.09.2020 წლის ხელშეკრულება #B20069314-ის საფუძველზე.

შენიშვნა 30. პირობითი გარემოებები

პოლიტიკური გარემო და რეგულაცია საქართველოს ბაზარზე პოზიციონირება წარმოშობს დამატებით ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს უფრო განვითარებულ ბაზრებთან შედარებით. კანონები და რეგულაციები, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები ზეგავლენას ახდენენ საქართველოში ბიზნესის სწრაფ განვითარებაზე. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ კურსზე ზეგავლენას ახდენს მთავრობის მიერ მიღებული ფისკალური და მონეტარული პოლიტიკა, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოსთან ერთად.

სამართლებრივი დავები

დროდადრო და ბიზნესის ნორმალური მიმდინარეობისას შეიძლება კომპანიის წინააღმდეგ პრეტენზიები იქნას წაყენებული. კომპანიის მიერ სასამართლო დავები არ მიმდინარეობს. საკუთარი შეფასების საფუძველზე, აგრეთვე შიდა და გარე პროფესიული კონსულტაციების საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ არანაირი არსებითი დანაკარგი არ იქნება გამოწვეული რაიმე სასამართლო დავის გამო. აქედან გამომდინარე, ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში რაიმე რეზერვი შესაძლო ჯარიმებთან დაკავშირებით არ გაკეთებულა.

გადასახადები

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

გარემოს დაცვითი საკითხები

საქართველო, როგორც განვითარებადი ბაზარი, ხასიათდება ისეთი რისკებით, მათ შორის ეკონომიკური, პოლიტიკური და სოციალური, იურიდიული და საკანონმდებლო რისკებით, რომლებიც არ არსებობს განვითარებულ ბაზარზე. წესები და კანონები, რომლებიც გავლენას ახდენს ბიზნესზე საქართველოში, სწრაფად ვითარდება. საგადასახადო და მარეგულირებელ კანონმდებლობას ახასიათებს სხვადასხვაგვარი ინტერპრეტაცია. საქართველოს ეკონომიკის მომავალი მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული ხელისუფლების მიერ განხორციელებული ეკონომიკური, ფისკალური და მონეტარული ღონისძიებების ეფექტურობაზე, საკანონმდებლო, მარეგულირებელი და პოლიტიკური მოვლენების პარალელურად.

დაზღვევა

სადაზღვევო ინდუსტრია საქართველოში განვითარების ფაზაშია. შესაბამისად, მსოფლიოში მიღებული სადაზღვევო დაცვის ბევრი ფორმა ჯერჯერობით საქართველოში სრულად ხელმისაწვდომი არ არის. კომპანიას არ გააჩნია სრული სადაზღვევო დაფარვა თავის მოძრავ ქონებაზე, საქმის შეწყვეტაზე ან მესამე პირის ვალდებულებაზე კერძო საკუთრებასთან მიმართებაში, ან შემთხვევითობის წყალობით წამოჭრილი რაიმე გარემო ზიანზე კომპანიის საკუთრების ან ოპერაციების მიმართ. სანამ კომპანია მიიღებს შესაფერის სადაზღვევო დაფარვას,

არსებობს რისკი, რომ ზარალს ან ზოგიერთი აქტივის განადგურებას შეიძლება ჰქონდეს მატერიალური უარყოფითი ზეგავლენა კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ პოზიციაზე.

ბოლო წლების განმავლობაში საქართველოში რამდენიმე საკანონმდებლო ცვლილება განხორციელდა, რომლებიც დიდწილად ევროკავშირთან ასოცირების შეთანხმებასთანაა დაკავშირებული. ბოლო წლებში განხორციელებული ეს ცვლილებები გარკვეულწილად ნიადაგის შემამზადებელი ხასიათისაა და მომავალში მეტი ცვლილებაა მოსალოდნელი ევროკავშირთან დაახლოების სამოქმედო გეგმის განხორციელების პარალელურად.

შენიშვნა 31. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, როგორც წარმოდგენილია მსს ფასს 33 განყოფილებაში „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“, წარმოადგენს:

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

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

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

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

თითოეულ შესაძლო დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობის განხილვისას, საწარმომ უნდა შეაფასოს თავად ურთიერთობის შინაარსი და არა მარტო მისი იურიდიული ფორმა.

კომპანიისა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის ოპერაციების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ:

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

2021 წ.	ურთიერთობა	შემოსავალი			მონაწილეობა		დარიცხული		მისაღები თანხა/(დავალიანება)
		დაკავშირებული მხარეების აგან	ხარჯები დაკავშირებული მხარეებისაგან	დივიდენდი	საზოგადოებაში	გაცემული სესხი	პროცენტი	მისაღები	
შპს ავიაკომპანია ჯეო სქაი	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	772,104							(503)
შპს თი სი ეი	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	451,665							141,400
შპს რთველისი	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ					2,426,925	179,512		1,083,351
შპს ჯორჯიან დეველოპმენტ თიმ	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ				491,725				-
გოლდენ ეიჯი	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ					150,000	12,433		52,433
		1,223,769	-	-	491,725	2,576,925	191,945		1,276,681
2020 წ.	ურთიერთობა	შემოსავალი			მონაწილეობა		დარიცხული		მისაღები თანხა/(დავალიანება)
		დაკავშირებული მხარეების აგან	ხარჯები დაკავშირებული მხარეებისაგან	დივიდენდი	საზოგადოებაში	გაცემული სესხი	პროცენტი	მისაღები	
შპს ავიაკომპანია ჯეო სქაი	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	1,097,905	(10,611,005)	-					371,612
შპს ვიპ ავიეიშენ	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	-	(41,176)	-					-
შპს თი სი ეი	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ	403,619	(5,023,054)	-					
შპს რთველისი	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ					2,598,521	28,274		2,649,525
თორნიკე ქორთოშიძე	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ			2,379,534					-
ალექსანდრე ჭიკაძე	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ			2,367,406					-
შპს ჯორჯიან დეველოპმენტ თიმ	საწარმო საერთო კონტროლის ქვეშ				458,280				-
		1,501,524	(15,675,234)	4,746,940	458,280	2,598,521	28,274		3,021,137

შპს ავიაკომპანია ჯეო სქაი - 1. შპს ჯორჯიან ვინგზს 2021 წელს მიქირავებული აქვს საოფისე ფართი და ავტომანქანა; მიყიდა საავიაციო სატვირთო გადაზიდვების შესრულებისათვის საჭირო სპეციალური მოწყობილობა (ინსტრუმენტი) „პალეტები“;

შპს თი სი ეი - 1. შპს ჯორჯიან ვინგზს-ს 2021 წელს მიქირავებული აქვს საოფისე ფართი და ვერტმფრენი;

შპს რთველისი - შპს ჯორჯიან ვინგზს გაცემული აქვს სესხი.

შპს ჯორჯიან დეველოპმენტ თიმ - შპს ჯორჯიან ვინგზის მიერ 2021 წ. შეესრულებულია საწესდებო კაპიტალი;

შპს გოლდენ ეიჯი - შპს ჯორჯიან ვინგზს გაცემული აქვს სესხი.

უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება
დირექტორი

2021	2020
103 401	241 634

შენიშვნა 32. კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას კომპანია მიზნად ისახავს:

- უზრუნველყოს კომპანიის უნარიანობა გააგრძელოს თავის საქმიანობა ისე, რომ მფლობელები შემოსავლით უზრუნველყოს; და
- უზრუნველყოს ადეკვატური შემოსავალი მფლობელებისთვის მომსახურების შეფასებით რისკის დონის თანაზომიერად.

კომპანია განსაზღვრავს კაპიტალის სიდიდეს რისკის პროპორციულად. კომპანია მართავს და აკორექტირებს კაპიტალის სტრუქტურას ეკონომიკური მდგომარეობისა და ძირითადი აქტივებისათვის მახასიათებელი რისკების ცვლილებების გათვალისწინებით.

აღნიშნულის განსახორციელებლად, შესაძლებელია კომპანიამ დააკორექტიროს გადასახდელი დივიდენდების თანხები, დააბრუნოს კაპიტალი, გაზარდოს კაპიტალი, ან გაყიდოს აქტივები ვალის დაფარვის მიზნით.

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის 14 850 ლარი.

შენიშვნა 33. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2022 წელს შპს რთველისმა 2021 წელს აღებული სესხი თანხიდან 300 000 აშშ დოლარი, დაფარა ძირითადი თანხა 280 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

2022 წლის იანვარში გაყიდა შვეულმფრენი Augusta A109K2, MSN, რომლის შეძენის ღირებულება 1 769 584 ლარს შეადგენდა.

2021 წელს კომპანიამ შეიძინა ქ. თბილისში, ბეჟან კალანდაძის ქ.#15 კომერციული ფართი, რომლის რემონტი დასრულდა 2022 წელს და იჯარით გაიცა 2022 წლის 1 მაისიდან.

2022 წელს მიღებულია პარტნიორთა გადაწყვეტილება შპს Best Ofer Group-ში საწესდებო კაპიტალის 2 169 105 ლარით გაზრდის, რაც შპს ჯორჯიან ვინგზმა შეავსო და 49 718 ლარით შემცირების თაობაზე.

2022 წელს მიღებულია პარტნიორთა გადაწყვეტილება შპს ჯორჯიან დეველოფმენტ თიმ-ის საწესდებო კაპიტალის გაზრდის თაობაზე, 30 000 აშშ დოლარის შენატანი განახორციელა შპს ჯორჯიან ვინგზ-მა.

2021 წლის ნოემბერში დაფუძნდა კომპანია შპს ჯეო სქაი ტექნიქსი, სადაც 30% წილის მფლობელია შპს ჯორჯიან ვინგზ, ხოლო 2022 წლის 22 თებერვალს შეიძინა კიდევ წილის 19% და გახდა 49% წილის მფლობელი.

2022 წლის თებერვლის თვეში კომპანიამ შეიძინა დუშეთის რ-ში 4 013 კვმ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) ორი მიწის ნაკვეთი, ღირებულებით 102 930 ლარი.

2022 წელს შპს Best Ofer Group-მა შეიძინა მსუბუქი ავტომანქანა ღირებულება - 32 839 ლარი.

შენიშვნა 34. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამოწმება

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება გამოშვებულია და დამოწმებულია მენეჯმენტის მიერ 2022 წლის 29 დეკემბერს.

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

შპს „ჯორჯიან ვინგზ“
კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება
2021 წელი

სარჩევი:

1.	შესავალი.....	3
2.	წარდგინება კომპანიის დირექტორისგან.....	3
3.	საქმიანობის მიმოხილვა.....	4
4.	კომპანიის სტრატეგია და მიზნები.....	6
5.	ძირითადი რისკები.....	7

შესავალი

წინამდებარე დოკუმენტი, აერთიანებს კომპანიასთან დაკავშირებულ ისეთ არსებით კომპონენტებს, როგორიცაა საქმიანობის შინაარსი, მომსახურების სტანდარტები და საორიენტაციო ღირებულებები; მოიცავს როგორც კომპანიის განვლილ მიღწევებს, ისე მომავალში დასახულ მიზნებს და ასევე კომპანიის განვითარების პოტენციალის ფაქტობრივ მაჩვენებლებს. ამასთან მოცემული გვაქვს ანალიტიკური ინფორმაცია იმ ბიზნეს რისკებზე, რომლებიც კომპანიის საქმიანობისთვის წარმოადგენენ უმნიშვნელო თუ სერიოზულ წინაღობებს.

აღნიშნული დოკუმენტი მოიცავს ჩვენს ხედვებს, სამომავლო გეგმებს და განვითარების პერსპექტივებს.

წარდგინება დირექტორისგან

მოხარული ვართ წარმოგიდგინოთ შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ის ჯგუფის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება.

ჩვენი რესურსები და მიზნები ორიენტირებულია მაღალი ხარისხის მომსახურების მიწოდებაზე ჩვენი დამკვეთებისათვის. საქართველოში კომერციული უძრავი ქონების ბაზრის ათვისებაზე. მიუხედავად იმისა რომ კომპანია სულ 3 წელია ფუნქციონირებს, ხდება მისი ზრდა-განვითარება და გაფართოვება, რისი წინაპირობაც არის მისი ყველა თანამშრომლის მაღალი მოტივაცია.

ჩვენ მზად ვართ შევეჭიდოთ ნებისმიერ გამოწვევას რათა მოვიპოვოთ ნდობა და პატივისცემა ჩვენი დამკვეთების, პარტნიორების და დასაქმებულებისგან.

საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანიის საქმიანობის აღწერა

შპს „ჯორჯიან ვინგზი“ (შემდგომში კომპანია) დაარსდა 2013 წელს, თუმცა ფუნქციონირება დაიწყო 2019 წლიდან.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის კომერციული ფართის იჯარით გადაცემა, შვეულმფრენის მშრალი იჯარით გაქირავება. ასევე, კომპანია 100% და 48.50% წილს ფლობს ორ რეზიდენტ კომპანიაში (შპს „Best Offer Group“ და შპს „ჯორჯიან დეველოპმენტ თიმ“), რომელთა საქმიანობის სფეროს წარმოადგენს მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა.

ფუნქციონირების დაწყებისას 2019 წელს კომპანიის ერთ-ერთი მეწილის - თორნიკე ქორთოშიძის მიერ კომპანიის კაპიტალში შეტანილ იქნა ქ. თბილისში, არბოშის ქ. 2 - ში მდგარი კომერციული შენობა, რის შემდეგაც კომპანია ახდენს ამ კომერციული ფართის იჯარით გადაცემას და შესაბამისი საიჯარო შემოსავლის მიღებას. ამავე წლის დეკემბერში, კომპანიის მიერ შეძენილი იქნა იტალიური ტიპის წარმოების შვეულმფრენი Agusta A109K2, რომელიც გადაეცა მშრალი იჯარით ქართულ ავიაკომპანიას მისი ოპერირებისათვის. 2020 წლის განმავლობაში კომპანიას კოვიდ-19-ის პანდემიისა და შესაბამისად ტურისტების ქვეყანაში არარსებობის გამო შვეულმფრენის მშრალი იჯარით გადაცემიდან შემოსავალი არ მიუღია, თუმცა 2021 წლიდან შემოსავლების მიღება დაიწყო ამ მიმართულებიდან. 2021 წლის მაისში კომპანიამ ქ. თბილისში შეიძინა კიდევ ერთი კომერციული უძრავი ქონება, რომლის იჯარით გადაცემაც მოხდა 2022 წლის 01 მაისიდან. 2022 წლის იანვარში კომპანიამ გაყიდა 2019 წელს შეძენილი ვერტმფრენი ერთ-ერთ ქართულ ავიაკომპანიაზე.

2021 წლის დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მფლობელების სია წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

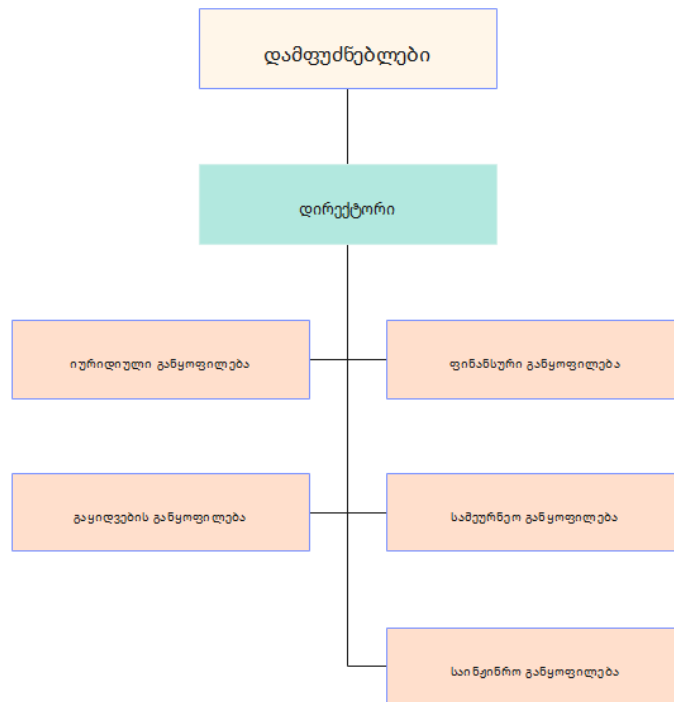
კომპანიის მფლობელი	31.12.2021	31.12.2020
ალექსანდრე ჭიკაიძე	50%	50%
თორნიკე ქორთოშიძე	50%	50%

კომპანიის სათაო ოფისი მდებარეობს თბილისში. მისი იურიდიული მისამართია არბოშის ქ. 2, საფოსტო კოდი 0144, თბილისი, საქართველო.

კომპანია დაკომპლექტებულია მაღალკვალიფიციური სპეციალისტებით, რომელთაც გააჩნიათ დიდი და ურთიერთთანამშრომლობის გამოცდილება, რაც იძლევა მყარ საფუძველს კომპანიის მომავალი განვითარებისთვის. კომპანიაში დასაქმებული თანამშრომლების მაღალკვალიფიციური ბირთვი და მეგობრული ატმოსფერო კომპანიის დღევანდელი მდგომარეობის და ფასეულობების საფუძველია.

კომპანიის მთავარ ღირებულებას ყოველთვის წარმოადგენდა და წარმოადგენს ადამიანური რესურსი, სწორედ კომპანიის კვალიფიციური თანამშრომლების დამსახურებაა კომპანიის დღევანდელი მდგომარეობა და განვითარების პერსპექტივები.

კომპანიის სტრუქტურა



კომპანიის ხელმძღვანელობის და წარმომადგენლობის უფლება აქვს კომპანიის დირექტორს - უტა მალლაფერიძეს, რომელიც დანიშნულია დამფუძნებლების გადაწყვეტილებით.

კომპანიის მენეჯმენტს აქვს იმის რწმენა, რომ თითოეული თანამშრომელი არის კომპანიის აქტივი. ჩვენ მოწოდებული ვართ მუდმივად განვავითაროთ და ვიზრუნოთ ჩვენს თანამშრომლებზე. კერძოდ კომპანია მუდმივად ზრუნავს თანამშრომლების კვალიფიკაციის ამაღლებაზე. კომპანიის თანამშრომლებს აქვთ თავისი კვალიფიკაციის შესაბამისი და ადექვატური ანაზღაურება.

სტრატეგია და მიზნები

კომპანიის სტრატეგია და მიზნები

შპს „ჯორჯიან ვინგზი“ ორიენტირებულია მოგებაზე, ბიზნესის განვითარებაზე და საქმიანობის მიმართულების დივერსიფიცირებაზე.

კომპანია აქტიურად ვითარდება 2019 წლიდან. ამ პერიოდიდან კომპანიის ბალანსზე არის უძრავი კომერციული ფართი - ქ. თბილისი, არბოშკის # 2 - ში. კომპანია ასევე 2019 წლის დეკემბრის თვიდან 2022 წლის 10 იანვრამდე ფლობდა შვეულმფრენს Agusta A109K2, საიდანაც იღებდა შემოსავლებს მისი მშრალი იჯარით გადაცემით. 2021 წლის მაისში კომპანიამ შეიძინა კიდევ ერთი უძრავი კომერციული ფართი, რომლის იჯარით გაცემაც მოხდა 2022 წლის 01 მაისიდან. შპს „ჯორჯიან ვინგზი“-მა 2022 წლის იანვარში ასევე აუქციონის წესით შეიძინა სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთი დუშეთის რაიონში. ჯერჯერობით ამ ნაკვეთთან დაკავშირებით კომპანიის მენეჯმენტის მიერ სამომავლო გეგმები ბოლომდე გადაწყვეტილი არ არის კომპანიის მენეჯმენტის მიერ. შესაძლებელია მისი გადაყიდვა ან მასზე შენობა ნაგებობის აშენება და სრულად იჯარით გადაცემა.

კომპანია ასევე წარმოადგენს საქართველოს რეზიდენტი ორი სამშენებლო კომპანიის დამფუძნებელ საწარმოს, საიდანაც მომავალი წლების განმავლობაში ელოდება დივიდენდების მიღებას.

შპს „ჯორჯიან ვინგზი“ მომავალშიც აპირებს უძრავი ქონების ბაზრის ათვისებას და თავისი საკუთარი ნიშის დაკავებას ამ სფეროში.

ყველა ზემოაღნიშნულის წარმატებით განხორციელება, კომპანიას შესძენს მეტ სტაბილურობას და მომგებიანობას. კომპანიის მენეჯმენტი იმედოვნებს, რომ შპს „ჯორჯიან ვინგზი“, გახდება დარგის სოლიდური მოთამაშე და თავის ადგილს დაიმკვიდრებს უძრავი ქონების იჯარით გადაცემის სფეროში.

ძირითადი რისკები

უძრავი კომერციული ფართების იჯარით გაცემის დარგის სპეციფიკიდან გამომდინარე კომპანია შეიძლება დადგეს როგორც ფინანსური, ასევე არაფინანსური რისკების წინაშე.

ფინანსური რისკები:

ვინაიდან კომპანია ამ ეტაპზე დამოკიდებულია მხოლოდ რამდენიმე კლიენტზე ეს შეიცავს რისკს იმისა რომ მომხმარებლისთვის ფინანსური პრობლემების არსებობისას ის გავრცელდეს მასზეც. კომპანიის მენეჯმენტი განუწყვეტელ რეჟიმში მუშაობს, რომ კომპანიამ მუდმივად მიაწოდოს თავის მომხმარებლებს საუკეთესო სერვისი და იზრუნოს ახალი ფართების შეძენასა და იჯარით გადაცემაზე.

რეპუტაციული რისკები:

შპს „ჯორჯიან ვინგზი“-სთვის ასევე სტრატეგიულად მნიშვნელოვანია რეპუტაცია ბაზარზე. რაც დღესდღეობით საკმაოდ მაღალია მიუხედავად კომპანიის მცირეხნიანი ყოფნისა აღნიშნულ ბაზარზე. კომპანია მუდმივ მონიტორინგს უწევს და აფასებს რეპუტაციულ რისკებს, რათა მაქსიმალურად შეამციროს მათი დადგომის ალბათობა და აქედან გამომდინარე შესაძლო შედეგად.

კონკურენცია:

საქართველოს ბაზარზე დღევანდელი მდგომარეობით კონკურენციის სერიოზული საშიშროება კომპანიას ამ ეტაპზე არ ემუქრება, მაგრამ კომპანია იჯარის შემოსავლების მხრივ დამოკიდებულია ურთიერთდამოკიდებულ კომპანიებზე, რაც გარკვეულწილად შეიცავს რისკს .

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე პასუხისმგებელია კომპანიის მართვაზე უფლებამოსილი პირი - ჯგუფის დედა კომპანიის დირექტორი.

შპს „ჯორჯიან ვინგზ“-ის დირექტორი
უ. მაღლაფერიძე

