

შპს „ას ჯორჯია“
31 დეკემბერი, 2022

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა.....	i-iv
--------------------------------------	------

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა	6
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	6
3. კრიტიკული საბუღალტრო შეფასებები და გადაწყვეტილებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებისას	15
4. ახალი ან შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება	16
5. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	18
6. შეწყვეტილი ოპერაციები.....	19
7. ძირითადი საშუალებები	22
8. საინვესტიციო ქონება	23
9. დაუმთავრებელი მშენებლობა და სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში.....	24
10. გაცემული სესხები	24
11. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	26
12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	26
13. ფული და ფულის ექვივალენტები	27
14. საწესდებო კაპიტალი.....	28
15. მიღებული სესხები	28
16. ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები.....	30
17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	30
18. სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	30
19. შემოსავლები.....	30
20. გაყიდვების თვითღირებულება	30
21. გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯები	31
22. სხვა საოპერაციო შემოსავლები	31
23. სხვა საოპერაციო ხარჯები.....	31
24. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	31
25. წმინდა ფინანსური შემოსავლები/(ხარჯები)	32
26. უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/(ზარალი).....	32
27. მოგების გადასახადი.....	32
28. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები.....	32
29. ფინანსური რისკების მართვა	32
30. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება.....	39
31. კაპიტალის რისკის მართვა	39
32. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	40

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

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

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ას ჯორჯიას“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული კონსოლიდირებული მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, გარდა პირობითი მოსაზრების საფუძველის აზრადში ასახული საკითხების შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ საქმიანობას და კონსოლიდირებულ ფულის მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის („ფასს სტანდარტები“) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ ვერ დავაკვირდით წლის ბოლოს და წლის დასაწყისში ჩატარებულ სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების სახსრების ინვენტარიზაციას, ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის და 2022 წლის 1 იანვრისათვის არსებული მარაგის რაოდენობის სისწორეში რაც კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია შესაბამისად 3,433,843 ლარი (2021: 3,982,610 ლარი). ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა აღრიცხულ ან აღურიცხავ სასაქონლო მატერიალურ ფასეულობებთან დაკავშირებით კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, აგრეთვე კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის, კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებში. აღნიშნული ფაქტის არსებითი ეფექტის გამო კომპანიის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი მოსაზრება სასაქონლო მატერიალური მარაგების 2022 წლის 31 დეკემბრით არსებულ ნაშთზე მოდიფიცირებულია.

კომპანიის სასაქონლო მატერიალური მარაგები მოიცავს უმოდროა ერთეულებს, ჯამური ღირებულებით 3,066,500 ლარი. ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტის 2 „სასაქონლო მატერიალური მარაგები“ (ბასს 2) მოთხოვნების შესაბამისად, სასაქონლო მატერიალური მარაგები უნდა შეფასდეს უმცირესით თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ფასს შორის. მენეჯმენტმა 2022 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, სასაქონლო მატერიალური მარაგები წარადგინა თვითღირებულებით ისე, რომ არ განუსაზღვრავს ზემოთ

მოცემულისასაქონლო მატერიალური მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება. ჩვენ აღტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით მოგვეპოვებინა საკმარისი მტკიცებულება აღნიშნულ სასაქონლო მატერიალური მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასთან დაკავშირებით, შესაბამისად ვერ განვსაზღვრეთ იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა საჭირო კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის, კონსოლიდირებული მოგება ზარალის, კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილებების და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებში.

ჯგუფმა შეწყვიტა შვილობილი კომპანია შპს „ას კონსტრაქშენის“ საქმიანობა და გეგმავს მთელი მისი აქტივების რეალიზაციას. ამიტომ ძირითადი საშუალებები და მარაგები საბალანსო ღირებულებით 9,076,402 ლარი და 74,909 ლარი უნდა შეფასებულიყო ღირებულებით რომელიც შეიძლება მიღებულიყო მისი გაყიდვით. შეინიშნება, რომ ჯგუფს არ შეუფასებია კომპანია „ას ქონსტრაქშენის“ ძირითადი საშუალებები და მარაგები მისი სარეალიზაციო ღირებულებით ამ აქტივების შესაძლო გაუფასურების ან შესაძლო გადაჭარბებულად წარდგენის ზემოქმედების დასადგენად. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო ვერ განვსაზღვრეთ აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა „ას ქონსტრაქშენის“ კუთვნილი ძირითადი საშუალებებისა და მარაგებთან დაკავშირებით კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, აგრეთვე მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის, კაპიტალის ცვლილების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებში. აღნიშნული ფაქტის არსებითი ეფექტის გამო კომპანიის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი მოსაზრება აღნიშნულ მონაცემებზე მოდიფიცირებულია.

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

ფუნქციონირებასთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა

გვსურს თქვენი ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-2 განმარტებით შენიშვნაზე, სადაც მოცემულია, რომ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის დაგროვილი ზარალი შეადგენს 131,951,660 ლარს (2021: 150,046,823 ლარს), ხოლო ჯგუფის წლის მოგებამ 18,095,163 ლარი შეადგინა (2021: 7,455,178 ლარი ზარალი). დამატებით ჯგუფს აქვს ლიკვიდურობის დეფიციტი და ვადაგადაცილებული სესხები ზანკებისგან. ეს მოვლენები და პირობები, მიუთითებს არსებითი განუსაზღვრელობის არსებობაზე, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს ბადებს ჯგუფის უნართან დაკავშირებით, საქმიანობა გააგრძელოს როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული აღნიშნული ფაქტის გამო.

მნიშვნელოვანი გარემოებები

ჩვენ ყურადღებას ვაქცევთ ფინანსური ანგარიშგების მე-6 შენიშვნას, რომელიც აღწერს, რომ 2021 წლის 31 დეკემბრიდან ჯგუფმა შეწყვიტა საქმიანობა შპს ას ქონსტრაქშენში. ეს სეგმენტი ახლა კლასიფიცირებულია, როგორც გასაყიდად დაცული განკარგვის ჯგუფი. ჩვენი აზრი ამ საკითხთან დაკავშირებით შეცვლილი არ არის.

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2022 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობით ანგარიშში. მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და აუდიტორის დასკვნას.

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

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

ჩვენ შევასრულეთ გარკვეული პროცედურები, რაც საჭიროა ჯგუფის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშის შესაბამისობის შესახებ დასკვნის შესადგენად, „საქართველოს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე -7 მუხლის მე -6 პუნქტთან დაკავშირებით და ანგარიში ამ საკითხთან დაკავშირებით გამოვეცით ცალკე წერილი, რომელიც თარიღდება 2023 წლის 13 სექტემბრით.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ

გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით.

თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

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

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

13 სექტემბერი 2023 წელი
არესემ საქართველო

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად 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 გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით.

თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

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

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

13 სექტემბერი 2023 წელი

არესემ საქართველო

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

RSM Georgia



შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7	43,671,971	44,135,367
არამატერიალური აქტივები		11,189	18,969
საინვესტიციო ქონება	8	18,580,081	19,226,556
დაუმთავრებელი მშენებლობა	9	37,342,459	37,342,459
გაცემული სესხები	10	18,465,482	20,641,429
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13	1,082,325	1,240,786
სულ გრძელვადიანი აქტივები		119,153,507	122,605,566
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში	9	21,434,954	51,387,449
გაცემული სესხები		-	6,500
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	3,433,843	3,982,610
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	29,847,993	19,526,158
საგადასახადო აქტივი		-	789,245
ფული და ფულის ექვივალენტები	13	12,051,377	9,120,774
აქტივები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან, კლასიფიცირებული როგორც გასაყიდად ფლობილი	6	8,130,424	9,449,951
სულ მიმდინარე აქტივები		74,898,591	94,262,687
მთლიანი აქტივები		194,052,098	216,868,253
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	100	100
გადაფასების რეზერვი		28,073,483	28,073,483
დაგროვილი ზარალი		(132,682,674)	(150,046,823)
სულ კაპიტალი		(104,609,091)	(121,973,240)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი		-	-
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები	16	3,156,581	3,320,922
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		3,156,581	3,320,922
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	15	292,408,759	331,818,293
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	2,073,189	3,311,698
საგადასახადო ვალდებულებები		57,361	-
ვალდებულებები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან, კლასიფიცირებული როგორც გასაყიდად ფლობილი	6	965,299	390,580
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		295,504,608	335,520,571
სულ ვალდებულებები		298,661,189	338,841,493
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		194,052,098	216,868,253

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 13 სექტემბერს

დირექტორი

მთავარი ფინანსური ოფიცერი

აბასოვი ემინ

ხუსეინოვი როვშან

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7	43,671,971	44,135,367
არამატერიალური აქტივები		11,189	18,969
საინვესტიციო ქონება	8	18,580,081	19,226,556
დაუმთავრებელი მშენებლობა	9	37,342,459	37,342,459
გაცემული სესხები	10	18,465,482	20,641,429
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13	1,082,325	1,240,786
სულ გრძელვადიანი აქტივები		119,153,507	122,605,566
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში	9	21,434,954	51,387,449
გაცემული სესხები		-	6,500
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	3,433,843	3,982,610
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	29,847,993	19,526,158
საგადასახადო აქტივი		-	789,245
ფული და ფულის ექვივალენტები	13	12,051,377	9,120,774
აქტივები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან, კლასიფიცირებული როგორც გასაყიდად ფლობილი	6	8,130,424	9,449,951
სულ მიმდინარე აქტივები		74,898,591	94,262,687
მთლიანი აქტივები		194,052,098	216,868,253
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	100	100
გადაფასების რეზერვი		28,073,483	28,073,483
დაგროვილი ზარალი		(132,682,674)	(150,046,823)
სულ კაპიტალი		(104,609,091)	(121,973,240)
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი		-	-
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები	16	3,156,581	3,320,922
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		3,156,581	3,320,922
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	15	292,408,759	331,818,293
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	2,073,189	3,311,698
საგადასახადო ვალდებულებები		57,361	-
ვალდებულებები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან, კლასიფიცირებული როგორც გასაყიდად ფლობილი	6	965,299	390,580
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		295,504,608	335,520,571
სულ ვალდებულებები		298,661,189	338,841,493
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		194,052,098	216,868,253

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 13 სექტემბერს

დირექტორი

მთავარი ფინანსური ოფიცერი

აბასოვი ემინ

ხუსეინოვი როვშან

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
განგრძობითი ოპერაციები			
შემოსავლები	19	34,554,640	13,046,711
გაყიდვების თვითღირებულება	20	(31,312,718)	(10,919,609)
საერთო მოგება		3,241,922	2,127,102
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები	21	(820,309)	(344,091)
წმინდა საოპერაციო შემოსავლები	22	351,362	1,208,388
სხვა საოპერაციო ხარჯები	23	(316,404)	(237,486)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	24	(4,598,417)	(6,505,556)
დებიტორული დავალიანების ანარიცხის ცვლილება	12	(20,064)	(274,897)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი) ოპერაციებიდან		(2,161,910)	(4,026,540)
წმინდა ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი	25	(14,654,912)	(17,418,734)
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	26	34,519,017	17,140,145
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		17,702,195	(4,305,129)
მოგების გადასახადი გაგრძელებული ოპერაციებიდან		-	-
წლის ზარალი		17,702,195	(4,305,129)
შეწყვეტილი ოპერაციები			
(ზარალი) გადასახადამდე შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	6	(338,046)	(3,150,049)
საშემოსავლო გადასახადი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		-	-
(ზარალი) წლის განმავლობაში შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		(338,046)	(3,150,049)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ სრული შემოსავალი		17,364,149	(7,455,178)

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 13 სექტემბერს

დირექტორი

მთავარი ფინანსური ოფიცერი

აბასოვი ემინ

ხუსეინოვი როვშან

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
განგრძობითი ოპერაციები			
შემოსავლები	19	34,554,640	13,046,711
გაყიდვების თვითღირებულება	20	(31,312,718)	(10,919,609)
საერთო მოგება		3,241,922	2,127,102
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები	21	(820,309)	(344,091)
წმინდა საოპერაციო შემოსავლები	22	351,362	1,208,388
სხვა საოპერაციო ხარჯები	23	(316,404)	(237,486)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	24	(4,598,417)	(6,505,556)
დებიტორული დავალიანების ანარიცხის ცვლილება	12	(20,064)	(274,897)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი) ოპერაციებიდან		(2,161,910)	(4,026,540)
წმინდა ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი	25	(14,654,912)	(17,418,734)
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	26	34,519,017	17,140,145
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		17,702,195	(4,305,129)
მოგების გადასახადი გაგრძელებული ოპერაციებიდან		-	-
წლის ზარალი		17,702,195	(4,305,129)
შენწყვეტილი ოპერაციები			
(ზარალი) გადასახადამდე შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	6	(338,046)	(3,150,049)
საშემოსავლო გადასახადი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		-	-
(ზარალი) წლის განმავლობაში შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		(338,046)	(3,150,049)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ სრული შემოსავალი		17,364,149	(7,455,178)

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 13 სექტემბერს

დირექტორი

მთავარი ფინანსური ოფიცერი

აბასოვი ემინ

ხუსეინოვი როვშან

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილების შესახებ

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
2020 წლის 1 იანვარი		100	(142,591,645)	28,073,483	(114,518,062)
სულ სრული შემოსავალი		-	(7,455,178)	-	(7,455,178)
2021 წლის 31 დეკემბერი	14	100	(150,046,823)	28,073,483	(121,973,240)
სრული შემოსავალი		-	17,364,149	-	17,364,149
2021 წლის 31 დეკემბერი	14	100	(132,682,674)	28,073,483	(104,609,091)

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 13 სექტემბერს

დირექტორი

მთავარი ფინანსური ოფიცერი

აბასოვი ემინ

ხუსეინოვი როვშან

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილების შესახებ

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
2020 წლის 1 იანვარი		100	(142,591,645)	28,073,483	(114,518,062)
სულ სრული შემოსავალი		-	(7,455,178)	-	(7,455,178)
2021 წლის 31 დეკემბერი	14	100	(150,046,823)	28,073,483	(121,973,240)
სრული შემოსავალი		-	17,364,149	-	17,364,149
2021 წლის 31 დეკემბერი	14	100	(132,682,674)	28,073,483	(104,609,091)

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 13 სექტემბერს

დირექტორი

მთავარი ფინანსური ოფიცერი

აბესთვი უმინ

ხუსეინოვი როვშან

შპს “სს ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის უწყისი
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები უწყვეტი ოპერაციებიდან			
წლის ზარალი		17,702,195	(4,305,129)
კორექტირებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	12	(20,064)	274,897
სესხის გაუფასურების რეზერვის ზრდა	10	(118,975)	1,762
ფინანსური ხარჯები	25	15,848,824	18,767,178
ფინანსური შემოსავლები	25	(1,193,912)	(1,348,444)
(მოგება)/ზარალი ძირ. საშუალებების გაყიდვიდან		5,653	(1,204,280)
ცვეთა და ამორტიზაცია	7	1,824,145	1,835,133
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	26	(34,828,591)	(17,140,145)
ფულადი ნაკადების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(780,724)	(3,119,028)
საოპერაციო აქტივების (ზრდა)/შემცირება:			
მშენებლობის პროცესში მყოფი სასაქონლო მატერიალური მარაგების შემცირება / (ზრდა)	9	29,952,495	5,582,372
შეზღუდული ფულადი სახსრების (ზრდა)/შემცირება	13	158,461	93,113
სასაქონლო მატერიალური მარაგების (ზრდა)/შემცირება	11	543,178	2,520,943
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება	12	(10,321,835)	(1,740,939)
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება):			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	18	789,245	(205,217)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	17	(1,181,148)	908,124
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსების ზრდა/(შემცირება)	16	(164,341)	1,377,416
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები გადასახადების გადახდამდე		18,995,331	5,416,784
მიღებული პროცენტი		-	75,313
გადახდილი პროცენტი	25	(3,345,653)	(4,828,474)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		15,649,677	663,623
ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან			
წლის მოგება/(ზარალი)		(338,046)	(3,150,049)
კორექტირებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი		-	235,122
(მოგება)/ზარალი ძირ. საშუალებების გაყიდვიდან	6	(720,515)	181,629
ცვეთა და ამორტიზაცია	6	826,018	1,245,692
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	6	(309,574)	(238,628)
ფულადი ნაკადების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(542,117)	(1,726,234)
საოპერაციო აქტივების (ზრდა)/შემცირება:			
სასაქონლო მატერიალური მარაგების (ზრდა)/შემცირება	11	5,589	571,596
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება	12	(832,727)	1,234,421
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება):			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	18	(22,509)	(244,540)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	17	1,119,640	(921,594)
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები გადასახადების გადახდამდე		(272,124)	(1,086,351)
მიღებული პროცენტი		-	-
გადახდილი პროცენტი		-	-
ფულადი სახსრების წმინდა ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		(272,124)	(1,086,351)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა გაგრძელებული ოპერაციებიდან	6	(1,080,023)	(648,441)
ძირითადი საშუალებების შეძენა გაუგრძელებელი ოპერაციებიდან		-	-
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა გაგრძელებული ოპერაციებიდან	6	365,749	3,196,134
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა გაუგრძელებელი ოპერაციებიდან	6	1,169,533	787,891
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		455,259	3,335,584
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გაგრძელებული ოპერაციიდან გაცემული სესხების ცვლილება	10	6,500	(6,500)

შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის უწყისი
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

მიღებული სესხები გაგრძელებული ოპერაციებიდან	15	(11,980,087)	(2,840,260)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		(11,973,587)	(2,846,760)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე გაგრძელებული ოპერაციებიდან	26	(864,758)	(379,582)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე გაუგრძელებელი ოპერაციებიდან	6	(63,864)	(357)
წმინდა (კლება) ფული და ფულის ექვივალენტებში		2,930,603	(313,843)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის		9,120,774	9,447,486
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის გაგრძელებული ოპერაციებისთვის		11,211,814	9,114,405
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის გაუგრძელებელი ოპერაციებისთვის		839,563	6,369

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 13 სექტემბერს

დირექტორი

მთავარი ფინანსური ოფიცერი

აბასოვი ემინ

ხუსეინოვი როვშან

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის უწყისი

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები უწყვეტი ოპერაციებიდან			
წლის ზარალი		17,702,195	(4,305,129)
კორექტირებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	12	(20,064)	274,897
სესხის გაუფასურების რეზერვის ზრდა	10	(118,975)	1,762
ფინანსური ხარჯები	25	15,848,824	18,767,178
ფინანსური შემოსავლები	25	(1,193,912)	(1,348,444)
(მოგება)/ზარალი ძირ. საშუალებების გაყიდვიდან		5,653	(1,204,280)
ცვთა და ამორტიზაცია	7	1,824,145	1,835,133
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	26	(34,828,591)	(17,140,145)
ფულადი ნაკადების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(780,724)	(3,119,028)
საოპერაციო აქტივების (ზრდა)/შემცირება:			
მშენებლობის პროცესში მყოფი სასაქონლო მატერიალური მარაგების შემცირება / (ზრდა)	9	29,952,495	5,582,372
შეზღუდული ფულადი სახსრების (ზრდა)/შემცირება	13	158,461	93,113
სასაქონლო მატერიალური მარაგების (ზრდა)/შემცირება	11	543,178	2,520,943
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება	12	(10,321,835)	(1,740,939)
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება):			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	18	789,245	(205,217)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	17	(1,181,148)	908,124
ბიზნესის რეალიზაციიდან მიღებული ავანსების ზრდა/(შემცირება)	16	(164,341)	1,377,416
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები გადასახადების გადახდამდე		18,995,331	5,416,784
მიღებული პროცენტი		-	75,313
გადახდილი პროცენტი	25	(3,345,653)	(4,828,474)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		15,649,677	663,623
ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციიდან			
წლის მოგება/(ზარალი)		(338,046)	(3,150,049)
კორექტირებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი		-	235,122
(მოგება)/ზარალი ძირ. საშუალებების გაყიდვიდან	6	(720,515)	181,629
ცვთა და ამორტიზაცია	6	826,018	1,245,692
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	6	(309,574)	(238,628)
ფულადი ნაკადების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		(542,117)	(1,726,234)
საოპერაციო აქტივების (ზრდა)/შემცირება:			
სასაქონლო მატერიალური მარაგების (ზრდა)/შემცირება	11	5,589	571,596
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება	12	(832,727)	1,234,421
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება):			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	18	(22,509)	(244,540)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	17	1,119,640	(921,594)
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები გადასახადების გადახდამდე		(272,124)	(1,086,351)
მიღებული პროცენტი		-	-
გადახდილი პროცენტი		-	-
ფულადი სახსრების წმინდა ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		(272,124)	(1,086,351)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა გაგრძელებული ოპერაციებიდან	6	(1,080,023)	(648,441)
ძირითადი საშუალებების შეძენა გაუგრძელებელი ოპერაციებიდან		-	-
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა გაგრძელებული ოპერაციებიდან	6	365,749	3,196,134
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა გაუგრძელებელი ოპერაციებიდან	6	1,169,533	787,891
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		455,259	3,335,584
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გაგრძელებული ოპერაციიდან გაცემული სესხების ცვლილება	10	6,500	(6,500)

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის უწყისი

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

მიღებული სესხები გაგრძელებული ოპერაციებიდან	15	(11,980,087)	(2,840,260)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		(11,973,587)	(2,846,760)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე გაგრძელებული ოპერაციებიდან	26	(864,758)	(379,582)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე გაუგრძელებელი ოპერაციებიდან	6	(63,864)	(357)
წმინდა (კლება) ფული და ფულის ექვივალენტები		2,930,603	(313,843)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის		9,120,774	9,447,486
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის გაგრძელებული ოპერაციებისთვის		11,211,814	9,114,405
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის გაუგრძელებელი ოპერაციებისთვის		839,563	6,369

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 13 სექტემბერს

დირექტორი

მთავარი ფინანსური ოფიცერი

აბასოვი ემინ

ხუსეინოვი როვშან

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა

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

მშობელი კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ფართების მშენებლობა, გაყიდვა და გაქირავება.

რეგისტრირებული მისამართი და ბიზნესის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია:

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

კომპანია წარმოადგენს მშობელ კომპანიას, რომელიც ფინანსურ ანგარიშგებაში იკონსოლიდირებს შემდეგ ორგანიზაციებს:

დასახელება	საქმიანობის ქვეყანა	წილობრივი პროცენტი/ზმის უფლება (%) 2021	ოპერაციების ტიპები
შპს ას კონსტრაქშენი	საქართველო	100%	სამშენებლო მასალების წარმოება საბინაო და კომუნალური
შპს დირსი რეზიდენსი	საქართველო	100%	მომსახურება

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

შპს ას კონსტრაქშენი წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიას დაფუძნებულს საქართველოში, რომელიც ეწევა სამშენებლო მასალების წარმოებას საქართველოს კანონმდებლობით.

კომპანიის მფლობელია შპს “ას ჯორჯია” (აქციების 100%). რეგისტრირებული მისამართია: შოთა ნადირაშვილის ქუჩა N24, კომერციული ფართი N1, ისნის რაიონი 0113, თბილისი, საქართველო.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუთს („ბასსს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (“ფასს სტანდარტები”) თანახმად, რომლებიც ძალაშია 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

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

ფუნქციონირებადი საწარმო

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

- 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის აკუმულირებული ზარალი შეადგენს 132,682,674 ლარს, ხოლო 2022 წლის მოგება შეადგენს 17,364,149 ლარს.
- 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს აქვს გადასახდელი სესხები 292,408,759 ლარის ოდენობით.
- ჯგუფს აქვს უარყოფითი ლიკვიდურობის პოზიცია

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

შემასუსტებული ფაქტორები:

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

- ჯგუფის მენეჯმენტსა და ბანკის წარმომადგენლებს შორის მიმდინარეობს მოლაპარაკებები ამ სესხების ვადის გახანგრძლივებასა და საპროცენტო განაკვეთის შემცირებაზე;
- ჯგუფის მთავარი აქციონერი გეგმავს ჯგუფის სესხების დაფარვას აქტივებით, რომლებიც გირავნობის სახით იყო დადებული ჯგუფის ლიკვიდირებულ ბანკებთან სესხის აღების ხელშეკრულებით;
- ფინანსური სირთულების და დაფინანსების საჭიროების შემთხვევაში, ჯგუფის მშობელი კომპანია „ას ინვესტმენტ ჯგუფი“ მზად არის ფინანსურად მხარი დაუჭიროს შვილობილ კომპანიებს;
- ლიკვიდურობის საჭირო დონის შესანარჩუნებლად ჯგუფმა დანერგა სპეციალური ფასდაკლებები ბიზნისის გაყიდვებზე და წინასწარ გადახდაზე.

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

კონსოლიდაციის საფუძველი

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

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

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

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

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

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

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

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

თანხების დამრგვალება. ამ ანგარიშში თანხები მრგვალდება უახლოეს ერთეულამდე.

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

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

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

- დონე 1 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების შეფასებით მოქმედ ბაზრებზე კოტირებული (არაკოტირებული) ფასებით.
- დონე 2 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება სხვა მდგენელების მიხედვით, გარდა დონე 1-ში გათვალისწინებული კოტირებული ფასებისა, რომლებიც ფიქსირდება აქტივისა და ვალდებულებისათვის ან პირდაპირი სახით (მაგ: ფასების სახით) ან არაპირდაპირი სახით (მაგ: ფასებიდან გამოთვლილი მონაცემების სახით)

- დონე 3 – სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მოიცავს აქტივების ან ვალდებულებების მონაცემებს, რომლებიც არ ეყრდნობა საბაზრო ფასებს (არასაბაზრო მონაცემები).

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

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

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის კურსი		
	დოლარი	ევრო	მანათი
გაცვლითი კურსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.7020	2.8844	1.5924
გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3.0976	3.5040	1.8222

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

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

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

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

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

	სასარგებლო მომს. წლების განმავლობაში
მიწა	არ ერიცხება ცვეთა
შენობა	50 წ
მოწყობილობები და აღჭურვილობები	10 წ

სატრანსპორტო საშ.	10 წ
ავეჯი და სხვა საშ.	5-10 წ
კომპიუტერული ტექნიკა	5 წ
სხვა ტექნიკა	5-10 წ

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

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

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

სასარგებლო მომს. წლების განმავლობაში

მიწა	უღიმიტო
შენობა	30 წ

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

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

არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა შეიძლება იყოს განსაზღვრული ან განუსაზღვრელი.

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

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

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგი კატეგორიების მიხედვით:

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

სავალო და კაპიტალის ინსტრუმენტების კლასიფიკაციის მოთხოვნები აღწერილია ქვემოთ:

სავალო ინსტრუმენტები

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

კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება სავალო ინსტრუმენტების დამოკიდებულია შემდეგ ფაქტორებზე:

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

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

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

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

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

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

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

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

ფინანსური ინსტრუმენტების გაუფასურება. ჯგუფი წინდახედულობის პრინციპიდან გამომდინარე აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგებს (ECL), იმ ტიპის ფინანსურ აქტივებზე რომლებიც აღირიცხულია ამორტიზირებული ღირებულებით და სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით.

ორგანიზაცია ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს აფასებს ისეთი მეთოდით რომელიც ასახავს:

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

ვადაგადაცილების დღეები	ვადაგადაცილება არ იყო	< 31	31-90	91-180	181-360	>360
2022						
რეზერვის პროცენტი „ბ“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
რეზერვის პროცენტი „ა“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
2021						
რეზერვის პროცენტი „ბ“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
რეზერვის პროცენტი „ა“	0%	2%	5%	25%	50%	100%

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

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

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

მისი ღირებულება მოიცავს:

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

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

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

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

ინდიკატორი რომ წინასწარ გადახდილი საქონელი ან მომსახურება არ მიიღება, წინასწარი გადახდები ჩამოიწერება მოგება-ზარაში როგორც გაუფასურებულად.

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

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

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

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

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

გასაყიდად შენახული გრძელვადიანი აქტივები და შეწყვეტილი ოპერაციები. გრძელვადიანი აქტივები (და გასხვისების ჯგუფები), კლასიფიცირებული, როგორც გასაყიდად, ფასდება საბალანსო ღირებულებით და რეალური ღირებულებით, გაყიდვის დანახარჯების გამოკლებით. გრძელვადიანი აქტივები და გასხვისების ჯგუფები კლასიფიცირდება, როგორც გასაყიდად შენახული, თუ მათი საბალანსო ღირებულება აღდგება გაყიდვის ტრანზაქციის მეშვეობით და არა მუდმივი გამოყენების გზით. მენეჯმენტი ერთგული უნდა იყოს გაყიდვის მიმართ, რომელიც მოსალოდნელია, რომ აღიარებული იყოს დასრულებულ გაყიდვად, კლასიფიკაციის დღიდან ერთი წლის განმავლობაში.

როდესაც ჯგუფი ერთგულია გაყიდვის გეგმის მიმართ, რომელიც მოიცავს შვილობილი კომპანიის კონტროლის დაკარგვას, ამ შვილობილი კომპანიის ყველა აქტივი და ვალდებულება კლასიფიცირდება, როგორც გასაყიდად დაცული, როდესაც ზემოთ აღწერილი კრიტერიუმები დაკმაყოფილებულია, მიუხედავად იმისა, შეინარჩუნებს თუ არა ჯგუფი ყოფილ შვილობილი კომპანიის არასაკონტროლო წილს გაყიდვის შემდეგ.

შეწყვეტილი ოპერაცია არის ერთეულის კომპონენტი, რომელიც ან გასხვისებულია, ან კლასიფიცირებულია, როგორც გასაყიდად, და: (ა) წარმოადგენს ბიზნესის ცალკეულ ძირითად ხაზს ან ოპერაციების გეოგრაფიულ არეალს, (ბ) არის ერთი ნაწილის ნაწილი. კოორდინირებული გეგმა ბიზნესის ცალკეული ძირითადი ხაზის ან ოპერაციების გეოგრაფიული არეალის განკარგვის მიზნით, ან (ც) არის შვილობილი კომპანია, რომელიც შეძენილია ექსკლუზიურად ხელახალი გაყიდვის მიზნით

შემოსავლების აღიარება. შემოსავალი აღიარებულია იმ ოდენობით, რაც ასახავს კომპანიის მოლოდინს, იმის შესახებ თუ რამდენს მიიღებს მომხმარებლისგან გარკვეული პროდუქტის მიწოდების შემთხვევაში. მომხმარებელთან დადებული თითოეული კონტრაქტისთვის ჯგუფი განსაზღვრავს: ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებას; განსაზღვრავს გარიგების ფასს, რომელიც დგინდება სვადასხვა ცვლადი გარემოებების და ფულის დროში ღირებულების გათვალისწინებით; გარიგების ფასს ანაწილებს

ცალკეულ შესრულების ვალდებულებაზე, თითოეული საქონლის ან მომსახურების ცალკეული მიწოდების ფასის საფუძველზე. ჯგუფი შემოსავალს აღიარებს როცა თითოეული ვალდებულების შესრულება ხდება იმ გზით, რაც გულისხმობს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემას.

ცვლადი ფაქტორები ტრანზაქციის ფასის განსაზღვრისას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ასახავს მომხმარებლისთვის გაწეულ ფასდათმობებს, ფასდაკლებას და კომპენსაციას, მომხმარებლის მხრიდან მისაღები ნებისმიერ შესაძლო ზონუსს და სხვა კონტინგენციას. აღნიშნული ფაქტორები განისაზღვრება “მოსალოდნელი ღირებულების” ან “სავარაუდოდ მიღებული ანაზღაურების” მეთოდით. ცვლადი ფაქტორების განსაზღვრა ექვემდებარება შემაკავებელ პრინციპს, რომლის მიხედვითაც შემოსავლის აღიარება ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა სავარაუდოა, რომ არ მოხდება აღიარებული კუმულაციური შემოსავლის ოდენობის მნიშვნელოვანი შეცვლა. განხილვა მიმდინარეობს სანამ არ აღმოიფხვრება ცვლად ფაქტორებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. მიღებული თანხები, რომლებიც ექვემდებარება შემაკავებელ პრინციპს, აღიარებულია როგორც უკან დაბრუნების ვალდებულება.

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

საიჯარო შემოსავალი. საოპერაციო იჯარის საიჯარო შემოსავლები აღიარდება წრფივი ხაზით ლიზინგის ვადის შესაბამისად, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ალტერნატიულ ბაზას წარმოადგენს იჯარით აღებული შენობები. საოპერაციო იჯარით გაცემული ლიზინგის ამორტიზაცია ხდება წრფივი ხაზის საფუძველზე და ანაზღაურება ხდება შემოსავლის მიხედვით.

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

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

3. კრიტიკული საბუღალტრო შეფასებები და გადაწყვეტილებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებისას

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის განსაზღვრა მოითხოვს შეფასებას და მსჯელობას. იგი დაფუძნებულია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის

სიცოცხლის ხანგრძლივობაზე, რომელიც დაჯგუფებულია ვადაგადაცილებული დღეების საფუძველზე და აკეთებს ვარაუდს, განისაზღვროს მთლიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი თითოეული ჯგუფისათვის. ეს ვარაუდები ეფუძნება ბოლოდროინდელი გაყიდვების და ისტორიულ გამოცდილებებს.

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

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

აქტივების სარეალიზაციო ღირებულება. კომპანია აფასებს აქტივების წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას, რათა დადგინდეს შესაძლო აღმავალი ან გაუფასურების გავლენა იმ შემთხვევაში, თუ წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება ნაკლებია აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე. მენეჯმენტი ატარებს ბაზრის კვლევას აქტივების თითოეული ჯგუფისთვის, რათა დადგინდეს მოთხოვნა, საბაზრო ფასი და გაყიდვის ხარჯები. კომპანიამ დააფუძნა თავისი დაშვებები და შეფასებები ფინანსური ანგარიშგების მომზადების დროს არსებულ პარამეტრებზე, თუმცა გარემოებები შეიძლება შეიცვალოს ბაზრის ცვლილებების ან კომპანიის კონტროლის მიღმა წარმოქმნილი გარემოებების გამო. მსგავსი გარემოებების დაგომისას მოხდება ადრე მიღებული დაშვებების ცვლილება.

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

4. ახალი ან შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

2021 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში შევიდა რამდენიმე ახალი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, თუმცა არცერთი მათგანი არსებით გავლენას არ ახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

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

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

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემა გარკვეული ახალი

სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ძალაში შედის მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდებში და რომლებზეც ჯგუფმა გადაწყვიტა არ მიეღო ნაადრევად.

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

2022 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შედის შემდგომი შესწორებები:

- წამგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის ცვლილებები);
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის ცვლილებები);
- ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2021 (ცვლილებები ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16 და ბასს 41 სტანდარტებში); და
- კონცეპტუალური მიდგომა (ფასს 3-ის ცვლილებები).

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

5. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

	აქციონერები	სხვა დაკავშირებული მხარე	მთლიანი თანხა
გაცემული სესხები	-	18,465,482	18,465,482
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	7,395,651	7,395,651
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	-
მიღებული სესხები	45,375,241	-	45,375,241

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

	აქციონერები	სხვა დაკავშირებული მხარე	მთლიანი თანხა
გაცემული სესხები	-	20,641,429	20,641,429
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12,386	4,672,212	4,684,598
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	120,759	1,056,610	1,177,369
მიღებული სესხები	61,475,080	-	61,475,080

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შემოსავალი და ხარჯი დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

	აქციონერი	სხვა დაკავშირებული მხარეები	სულ
შემოსავალი	-	-	-
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	1,184,155	-	1,184,155
საპროცენტო შემოსავლები	-	1,247,369	1,247,369
საპროცენტო ხარჯები	1,444,914	-	1,444,914

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემოსავალი და ხარჯი დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

	აქციონერი	სხვა დაკავშირებული მხარეები	სულ
შემოსავალი	-	772,661	772,661
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	1,054,427	44,786	1,099,213
საპროცენტო შემოსავლები	-	1,273,131	1,273,131
საპროცენტო ხარჯები	5,473,320	-	5,473,320

დირექტორებსა და კომპანიის მენეჯმენტზე მთლიანი ანაზღაურება 2022 წელს იყო 484,166 ლარი, ხოლო 2021 წელს კი 691,834 ლარი.

შპს „ას ჯორჯია“

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

6. შეწყვეტილი ოპერაციები

2021 წლის 31 დეკემბრიდან ჯგუფის აქციონერმა და მენეჯმენტმა მიიღეს გადაწყვეტილება შვილობილი კომპანიის შპს „ას ქონსტრაქშენის“ ნებაყოფლობით ლიკვიდაციის შესახებ. კომპანია „დირსის“ საცხოვრებელი კომპლექსის მეორე ფაზის მშენებლობისას შპს „ას ჯორჯიას“ მთავარი ქვეკონტრაქტორის როლს ასრულებდა. კომპანიის მენეჯმენტი და აქციონერები მიიჩნევენ, რომ გარე ქვეკონტრაქტორის მოზიდვა ჯგუფისთვის უფრო მომგებიანი და ეფექტური იქნება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ კომპანია ას ქონსტრაქშენის ყველა აქტივი დაშალა და აქტივების გაყიდვა დაიწყო 2022 წელს. შესაბამისად, შპს ას ქონსტრაქშენი კლასიფიცირდება როგორც შეწყვეტილი ოპერირება. შპს ას ქონსტრაქშენის წლის შედეგი წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2022	2021
შემოსავალი	24,398	2,576,377
თვითღირებულება	(21,081)	(2,726,191)
საერთო მოგება	3,317	(149,814)
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები		(328,921)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,371,452)	(2,216,524)
საექვო მოთხოვნების გაუფასურების ცვლილება		(235,122)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა	720,515	(458,296)
სავალუტო ოპერაციების წმინდა მოგება/(ზარალი)	309,574	238,628
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	(338,046)	(3,150,049)

შეწყვეტილი ოპერაციიდან შემოსავლის შემადგენლობა წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2022	2021
ბეტონის რეალიზაცია	-	1,667,855
რკინა-ბეტონის რეალიზაცია	-	183,631
სხვა საქონლის რეალიზაცია	68	11,194
იჯარა და სხვა მომსახურება	24,331	521,170
სხვა მომსახურება	-	192,527
სულ შემოსავლები	24,398	2,576,377

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების შემადგენლობა წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2022	2021
ცვეთა და ამორტიზაცია	943,691	864,049
ხელფასები	57,168	438,492
გადასახადები, გარდა მოგებისა	934	215,075
ოფისი და კომუნალურები	298,642	168,295
საკონსულტაციო ხარჯები	56,908	152,543
ვადაგადაცილებული ავანსების ჩამოწერა	-	99,866
რემონტის ხარჯები	-	81,921
ტრანსპორტირების ხარჯი	6,710	78,538
დაზღვევის ხარჯები	-	24,265
იჯარის ხარჯები	2,457	6,221
სხვა ხარჯი	4,942	87,259
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	1,371,452	2,216,524

შპს ას ქონსტრაქშენის აქტივებისა და ვალდებულებების ძირითადი კლასები, კლასიფიცირებული, როგორც გასაყიდად გამართული შეწყვეტილი ოპერაციები, 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, არის შემდეგი:

შპს “სს ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები		
ძირითადი საშუალებები	6,353,281	8,827,801
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	74,909	255,671
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	862,671	318,044
საგადასახადო აქტივი		42,066
ფული და ფულის ექვივალენტები	839,563	6,369
სულ აქტივები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან, კლასიფიცირებული როგორც გასაყიდად ფლობილი	8,130,424	9,449,951
ვალდებულებები		
ვალდებულებები	491,155	390,580
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	474,144	-
სულ ვალდებულებები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან, კლასიფიცირებული როგორც გასაყიდად ფლობილი	965,299	390,580
წმინდა აქტივები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	7,165,125	9,059,371

ჯგუფის ხელმძღვანელობას არ შეუფასებია ძირითადი საშუალებები წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებით. ჯგუფის ხელმძღვანელობას არ შეუფასებია მარაგები წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები წარმოდგენილია ცხრილში:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო მოთხოვნები	1,192,670	647,432
გადახდილი ავანსები	29,156	29,156
მოთხოვნები პერსონალზე	-	-
საექვო მოთხოვნების ანარიცხი	(358,544)	(358,544)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	863,282	318,044

ავანსების გადახდა წარმოდგენილია, როგორც საქონლისა და მომსახურების მომწოდებლებისთვის გადახდილი ავანსები.

სავაჭრო მოთხოვნების ცხრილი, რომელიც მოიცავს 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვადაგადაცილების პერიოდებს, წარმოდგენილია ქვემოთ:

	დარეზერვების განაკვეთი		საბალანსო ღირებულება		გაუფასურების რეზერვი	
	2022 %	2021 %	2022 ლარი	2021 ლარი	2022 ლარი	2021 ლარი
არავადაგადაცილება	0.00%	0.00%	834,126	288,888	-	-
0-დან 1 თვემდე	2.00%	2.00%	-	-	-	-
1-დან 3 თვემდე	5.00%	5.00%	-	-	-	-
ვადაგადაცილება						
3-დან 6 თვემდე	25.00%	25.00%	-	-	-	-
ვადაგადაცილება						
6-დან 12 თვემდე	50.00%	50.00%	-	-	-	-
ვადაგადაცილება						
12 თვეზე მეტი	100.00%	100.00%	358,544	358,544	358,544	358,544
სულ			1,192,670	647,432	358,544	358,544

დებიტორული დავალიანების წმინდა თანხა არის სარეალიზაციო ღირებულებების საუკეთესო შეფასება. კომპანიამ შექმნა 100% რეზერვი ყველა დებიტორზე, რომელიც ვადაგადაცილებულია ანგარიშის გამოცემის თარიღამდე. ამავდროულად არ შეიქმნა რეზერვი დაკავშირებული მხარის კომპანიის დებიტორულ დავალიანებაზე, რომელიც წარმოიშვა ძირითადი საშუალებების რეალიზაციის შედეგად.

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

7. ძირითადი საშუალებები

	მიწა	შენობები	მოწყ. და აღჭურვილობები	სატრანსპორტო საშუალებები	ოფისის აღჭურვილობა	კომპ. ტექნიკა	სხვა ტექნიკა	სულ
თვითღირებულება:								
2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	40,102,831	669,244	6,600,728	6,803,956	768,898	413,068	958,105	56,316,830
დამატება	-	563,024	-	85,415	-	-	-	648,439
შიდა მოძრაობა/რეკლასიფიკაცია	-	-	-	-	1,610	-	130,732	132,342
გასვლა	-	-	(178,148)	(3,443,232)	(2,276)	(3,374)	-	(3,627,030)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	40,102,831	1,232,268	6,422,580	3,446,139	768,232	409,694	1,088,837	53,470,581
დამატება	-	1,046,484	12,018	-	28,344	4,279	18,995	1,110,120
შიდა მოძრაობა/რეკლასიფიკაცია	-	-	-	-	-	-	-	-
გასვლა	(263,369)	(96,004)	(30,098)	-	(5,190)	(1,186)	-	(395,847)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,839,462	2,182,748	6,404,500	3,446,139	791,386	412,787	1,107,832	54,184,854
დაგროვილი ცვეთა:								
2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	(89,055)	(5,170,171)	(3,097,393)	(577,006)	(230,562)	(653,521)	(9,817,708)
ცვეთის ხარჯი	-	(24,498)	(633,965)	(345,903)	(77,694)	(12,617)	(76,087)	(1,170,764)
გაყიდული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	-	-	-	-	-	-	-
რეკლასიფიკაცია	-	-	135,059	1,515,258	1,025	1,916	-	1,653,258
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(113,553)	(5,669,077)	(1,928,038)	(653,675)	(241,263)	(729,608)	(9,335,214)
ცვეთის ხარჯი	-	(689,082)	(401,193)	(3,890)	(88,875)	(13,133)	(5,869)	(1,202,042)
გაყიდული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	19,696	-	-	4,085	592	-	24,373
რეკლასიფიკაცია	-	-	-	-	-	-	-	-
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(782,939)	(6,070,270)	(1,931,928)	(738,465)	(253,804)	(735,477)	(10,512,883)
წმინდა საბალანსო ღირებულება								
2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	40,102,831	580,189	1,430,557	3,706,563	191,892	182,506	304,584	46,499,122
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	40,102,831	1,118,715	753,503	1,518,101	114,557	168,431	359,229	44,135,367
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,839,462	1,399,809	334,230	1,514,211	52,921	158,983	372,355	43,671,971

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები არ არის დაგირავებული.

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

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

8. საინვესტიციო ქონება

	სულ
ღირებულება:	
2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	19,909,747
დამატება	1,722,128
გადმოტანა სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში	-
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	21,631,875
დამატება	-
გადმოტანა სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში	-
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	21,631,875
დაგროვილი ცვეთა:	
2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	(1,758,844)
ცვეთა წლის განმავლობაში	(646,475)
გადატანა ძირითად საშუალებებში	-
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(2,405,319)
ცვეთა წლის განმავლობაში	(646,475)
გადატანა ძირითად საშუალებებში	-
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(3,051,794)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	18,150,903
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	19,226,556
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	18,580,081

საინვესტიციო ქონება მოიცავს შემდეგი სახის აქტივებს:

საინვესტიციო ქონების ტიპი	კვადრატული მეტრი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება ქართულ ლარში (დაგროვილი ცვეთის გარეშე)
ბავშვების ეზო გასაქირავებლად	1,185	1,840,789
გასაქირავებელი ბინები	10,326	16,041,156
გასაქირავებელი კომერციული ფართები	2,414	3,749,930
სულ	13,925	21,631,875

საინვესტიციო ქონების მთლიანი საიჯარო შემოსავალი შეადგენს 983,110.44 ლარს (2021: 882,664 ლარი).

2022 წელს კომპანიის ხელმძღვანელობამ ჩაატარა საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულების ანალიზი. ამ შეფასების თანახმად ხელმძღვანელობამ დაადგინა, რომ რეალიზებული ბინების ერთი კვადრატული მეტრის საშუალო სარეალიზაციო ფასი საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში იყო 1,714 ლარი და თვითღირებულება ერთ კვადრატულ მეტრზე 1,553 ლარი. გაუფასურების ნიშნები არ არსებობს.

9. დაუმთავრებელი მშენებლობა და სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში

კომპლექსი დირსი მოიცავს საცხოვრებელ შენობებს საცხოვრებელი ბინებით. პროექტი იყოფა ორ ეტაპად: პირველი ეტაპი დასრულდა და მოიცავს 22 დასრულებულ შენობას (22 კორპუსი) 2,681 საცხოვრებელი ბინით. პირველი ეტაპის ჯამური ღირებულება შეადგენს 221,260,855 ლარს. 53,656,281 ლარის ღირებულების გაყიდვები. 2020 წლის 31 დეკემბრის ბოლოს საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენებული იყო 11,396,901 ლარის ქონება. მეორე ეტაპის ჯამური ღირებულებაა 37,342,459 ლარი (2020 წლის 31 დეკემბერი: 35,610,758). მეორე ეტაპი შედგება 13,185,009 ლარის ღირებულების მიწისგან და 13,116,536 ლარის შენობის საძირკველისგან და ხოლო 4 აშენებული შენობის ღირებულება 11,040,914 ლარი.

	1-ლი ეტაპი	მე-2 ეტაპი	ჯამი
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	60,423,650	35,566,414	95,990,064
დამატებები	1,797,042	1,776,045	3,573,087
საინვესტიციო ქონებაში გადასვლა	(1,287,014)	-	(1,287,014)
გაყიდვები	(9,546,229)	-	(9,546,229)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	51,387,449	37,342,459	88,729,908
დამატებები	158,693	-	158,693
საინვესტიციო ქონებაში გადასვლა	-	-	-
გაყიდვები	(30,111,188)	-	(30,111,188)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	21,434,954	37,342,459	58,777,413

წლის განმავლობაში კომპანიამ გაყიდა 275 ბინა (2021: 99 ბინა). 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას აქვს აქტივში 297 მზა ბინა (2021: 572 ბინა), რომლებიც მზად არის გასაყიდად.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ხელმძღვანელობამ ჩაატარა პროექტის მეორე ეტაპის გაუფასურების ტესტი, რათა მიეღო რწმუნება, რომ აქტივები წარმოდგენილი არ ყოფილიყო ანაზღაურებად ღირებულებაზე მეტი ღირებულებით. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ გაუფასურების ნიშნები არ აღინიშნება და ანაზღაურებადი ღირებულება თანმიმდევრულია წინა წელთან. მეორე ეტაპის დასრულების სავარაუდო თარიღია 2027 წელი, პროექტი დაფინანსდება პროექტის პირველი და მეორე ეტაპის გაყიდვებიდან მიღებული შემოსავლებით.

10. გაცემული სესხები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი		
გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებთან	15,266,300	17,501,440
გაცემული სესხების დარიცხული პროცენტი	4,170,997	4,230,779
გაცემული სესხების გაუფასურების რეზერვი	(971,815)	(1,090,790)
სულ გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	18,465,482	20,641,429
გაცემული სესხების მიმდინარე ნაწილი		
გაცემული სესხები თანამშრომლებზე	-	6,500
გაცემული სესხების დარიცხული პროცენტი	-	-
გაცემული სესხების გაუფასურების რეზერვი	-	-
სულ გაცემული სესხების მიმდინარე ნაწილი	-	6,500
სულ გაცემული სესხები	18,465,482	20,647,929

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ორგანიზ. დასახელება	ვალუტა ხელშ. მიხედვით	საპროცენტო განაკვეთი	თანხა ვალუტაში	თანხა ლარი	დარიცხული პროცენტი	სულ თანხა ლარში	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი
ას ინშაათ	USD	7%	500,000	1,351,000	397,193	1,748,193	20 ოქტ, 2018	31 დეკ, 2025
ას ინშაათ	USD	7%	500,000	1,351,000	418,180	1,769,180	27 აგვ, 2018	31 დეკ, 2025
ას ინშაათ	USD	7%	1,000,000	2,702,000	630,732	3,332,732	05 სექ, 2018	31 დეკ, 2025
აზმან სს	USD	7%	650,000	1,756,300	709,689	2,465,989	25 აპრ, 2017	31 დეკ, 2025
აზმან სს	USD	7%	500,000	1,351,000	427,249	1,778,249	27 ივლ, 2019	31 დეკ, 2025
აზმან სს	USD	7%	2,500,000	6,755,000	1,587,954	8,342,954	19 სექ, 2018	31 დეკ, 2025
სულ გაცემული სესხები:			5,650,000	15,266,300	4,170,997	19,437,297		

იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ორგანიზ. დასახელება	ვალუტა ხელშ. მიხედვით	საპროცენტო განაკვეთი	თანხა ვალუტაში	თანხა ლარი	დარიცხული პროცენტი	სულ თანხა ლარში	დაწყების თარიღი	დასრულების თარიღი
ას ინშაათ	USD	7%	500,000	1,548,800	338,020	1,886,820	20 ოქტ, 2018	31 დეკ, 2025
ას ინშაათ	USD	7%	500,000	1,548,800	363,268	1,912,068	27 აგვ, 2018	31 დეკ, 2025
ას ინშაათ	USD	7%	1,000,000	3,097,600	721,190	3,818,790	05 სექ, 2018	31 დეკ, 2025
აზმან სს	USD	7%	650,000	2,013,440	661,070	2,674,510	25 აპრ, 2017	31 დეკ, 2025
აზმან სს	USD	7%	500,000	1,548,800	1,782,181	3,330,981	27 ივლ, 2019	31 დეკ, 2025
აზმან სს	USD	7%	2,500,000	7,744,000	365,050	8,109,050	19 სექ, 2018	31 დეკ, 2025
სულ გაცემული სესხები:			5,650,000	17,501,440	4,230,779	21,732,219		

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

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

სესხის ანარიცხის მოძრაობა:	გაცემული სესხების ანარიცხი
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,089,028
სესხის გაუფასურების რეზერვის შემცირება	1,762
სესხის ჩამოწერა წლის განმავლობაში	-
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,090,790
სესხის გაუფასურების რეზერვის შემცირება	(118,974)
სესხის ჩამოწერა წლის განმავლობაში	
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	971,816

11. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ნედლეული და მასალები	3,074,936	3,640,557
მარაგები და სამრეწველო მოწყობილობები	209,226	226,727
მზა პროდუქცია	124,714	113,085
სხვა სასაქონლო მატერიალური მარაგები	24,968	2,241
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგები	3,433,843	3,982,610

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

უმოდრავო სასაქონლო მატერიალური მარაგების ნაშთი ღირებულებით 3,066,500 ლარი. მენეჯმენტის შეფასებით აღნიშნული სასაქონლო მატერიალური მარაგები არ არის გაუფასურებული და მათი გამოყენება იგეგმება სამშენებლო სამუშაოებში.

12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
დებიტორული დავალიანება ბინების რეალიზაციიდან	18,966,744	14,105,876
სავაჭრო მოთხოვნები მიწოდებისგან და მომსახურებისგან	10,324,650	6,229,336
გადახდილი ავანსები	2,636,460	1,253,425
სხვა მოთხოვნები	7,014	4,332
საექვო მოთხოვნების ანარიცხი	(2,086,875)	(2,066,811)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	29,847,993	19,526,158

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

სავაჭრო მოთხოვნები მიწოდებისგან და მომსახურებისგან „ას ჯორჯიაში“:

	დარეზერვების განაკვეთი		საბალანსო ღირებულება		გაუფასურების რეზერვი	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	%	%	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
0-დან 1 თვემდე ვადაგადაცილება	2%	2%	6,578,138	19,376	(131,563)	(388)

შპს „ას ჯორჯია“

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

1-დან 3 თვემდე ვადაგადაცილება	5%	5%	127,656	5,482,282	(6,383)	(274,114)
3-დან 6 თვემდე ვადაგადაცილება	25%	25%	583,905	4,081	(145,976)	(1,020)
6-დან 12 თვემდე ვადაგადაცილება	50%	50%	687,269	4,926	(343,635)	(2,463)
12 თვეზე მეტი	100%	100%	1,077,659	1,407,166	(1,077,659)	(1,407,166)
სულ			9,054,627	6,917,831	(1,705,215)	(1,685,151)

სავაჭრო მოთხოვნები მიწოდებისგან და მომსახურებისგან „ას კონსტრაქშენში“:

	დარეზერვების განაკვეთი		საბალანსო ღირებულება		გაუფასურების რეზერვი	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	%	%	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
არავადაგადაცილება	0.00%	0.00%	834,126	288,888	-	-
0-დან 1 თვემდე ვადაგადაცილება	2.00%	2.00%	-	-	-	-
1-დან 3 თვემდე ვადაგადაცილება	5.00%	5.00%	-	-	-	-
3-დან 6 თვემდე ვადაგადაცილება	25.00%	25.00%	-	-	-	-
6-დან 12 თვემდე ვადაგადაცილება	50.00%	50.00%	-	-	-	-
12 თვეზე მეტი	100.00%	100.00%	358,544	358,544	358,544	358,544
სულ			1,192,670	647,432	358,544	358,544

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

ას ჯორჯია-ს და დირსი რეზიდენსის მასალების გაყიდვიდან და მიწოდებული მომსახურებით მიღებული დებიტორული დავალიანება, კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას და აღიარებს სიცოცხლის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალს.

ბინების გაყიდვიდან დებიტორული დავალიანება გრძელვადიანია რაც გამოწვეულია ბინების გაყიდვის სპეციფიკით. ამ ტიპის დებიტორულ დავალიანებებს არ აქვთ შიდა საკრედიტო შეფასება. კომპანიას შეუძლია დაიბრუნოს გაყიდული ქონება იმ შემთხვევაში, თუ კლიენტი არ შეასრულებს გადახდის ვალდებულებებს. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში კომპანია 2022 წლამდე შეტანილი ხელშეკრულებებისთვის ჯამური თანხიდან იღებს 20% ჯარიმას, ხოლო 2022 წელს დადებული ხელშეკრულებებისთვის 30%-ს.

გაუფასურების ანარიცხი	
გაუფასურების რეზერვი 2021 წლის 1 იანვრისთვის	1,791,914
რეზერვის ცვლილება	274,897
გაუფასურების რეზერვი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის	2,066,811
რეზერვის ცვლილება	20,064
გაუფასურების რეზერვი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის	2,086,875

13. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ნაღდი ფული სალაროში	3,987	1,514
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	568,151	1,018,571
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	11,479,239	8,100,689
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	12,051,377	9,120,774

შპს “საჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

საბანკო ანგარიშებზე განთავსებულ ფულად სახსრებს ერიცხება პროცენტი, წლიური საპროცენტო განაკვეთი ლარის ანგარიშებზე 2% -ია, ხოლო აშშ დოლარის ანგარიშებზე 0,5%. 2022 წლის განმავლობაში საპროცენტო შემოსავალმა შეადგინა 41,075 ლარი (2021: 70,864 ლარი)

ფულისა და ფულის ექვივალენტების საკრედიტო ხარისხი შეჯამდება რეიტინგის საფუძველზე 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2022 საბანკო ნაშთები	31 დეკემბერი 2021 საბანკო ნაშთები
არ არის ვადაგადაცილებ, არ არის გაუფასურება		
- უფრო დაბალი ვიდრე A- შეფასება	12,047,390	9,119,260
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	12,047,390	9,119,260

შეზღუდული ფულადი სახსრები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საგარანტიო შეზღუდული ფული	1,082,325	1,240,786
სულ შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,082,325	1,240,786

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

14. საწესდებო კაპიტალი

მშობელი კომპანია დარეგისტრირდა საქართველოში 2010 წლის 18 იანვარს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მშობელი კომპანიის რეგისტრირებულმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 100 ლარი.

	31 დეკემბერი 2022			31 დეკემბერი 2021		
	აქციათა რაოდენობა	% რაოდენობა		აქციათა რაოდენობა	% რაოდენობა	
ას გრუპ ინვესტმენტ	51	51%	51	51	51%	51
მოვსუმოვ შაჰინ	49	49%	49	49	49%	49
სულ საწესდებო კაპიტალი	100	100%	100	100	100%	100

15. მიღებული სესხები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მიღებული ვადიანი სესხები	223,944,792	270,202,583
მიღებულ სესხებზე დარიცხული გადასახდელი პროცენტი	68,463,967	61,615,710
სულ მიღებული სესხები	292,408,759	331,818,293
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	292,408,759	331,818,293

ჯგუფის მიღებული სესხები დენომინირებულია ვალუტებში შემდეგნაირად:

სესხები დენომინირებული:	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აზერბაიჯ. მანათი	247,830,821	270,343,213
აშშ დოლარი	44,577,938	61,475,080
სულ სესხები	292,408,759	331,818,293

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

შპს “ასჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვადაგადაცილებული სესხების სია წარმოდგენილია ცხრილში:

კონტრაგენტი	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	თანხა ნომინალში	საწყისი თარიღი	საბოლოო თარიღი	კლასიფიკაცია	თანხა ლარში	დარიცხული პროცენტი	სულ თანხა ლარში
შაჰინ მოვსუმოვი	დოლარი	8.00%	16,842,990	დეკემბერი 27, 2016	დეკემბერი 26, 2022	გრძელვადიანი	44,577,938	-	44,577,938
დეკა ბანკი	აზ. მანათი	5.50%	16,983,943	დეკემბერი 28, 2015	ნოემბერი 30, 2018	მოკლევადიანი	26,570,010	9,402,966	35,972,976
დეკა ბანკი	აზ. მანათი	5.50%	17,280,000	ნოემბერი 26, 2015	ნოემბერი 1, 2018	მოკლევადიანი	27,033,167	9,641,575	36,674,742
დეკა ბანკი	აზ. მანათი	5.50%	17,790,000	დეკემბერი 10, 2015	ნოემბერი 21, 2018	მოკლევადიანი	27,831,021	9,405,808	37,236,829
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	6.56%	17,600,000	აპრილი 13, 2012	მაისი 17, 2018	მოკლევადიანი	27,533,782	13,114,429	40,648,211
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	5.56%	20,000,000	ნოემბერი 15, 2012	ნოემბერი 15, 2018	მოკლევადიანი	31,288,388	12,169,684	43,458,072
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	6.82%	10,000,000	ივლისი 23, 2013	ივნისი 17, 2016	მოკლევადიანი	15,644,194	6,896,562	22,540,756
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	6.40%	10,000,000	ივლისი 17, 2014	ივნისი 17, 2016	მოკლევადიანი	15,644,194	5,466,760	21,110,954
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	6.00%	5,000,000	ნოემბერი 28, 2014	ნოემბერი 8, 2018	მოკლევადიანი	7,822,097	2,366,184	10,188,281
							223,944,792	68,463,967	292,408,759

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვადაგადაცილებული სესხების სია წარმოდგენილია ცხრილში:

კონტრაგენტი	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	თანხა ნომინალში	საწყისი თარიღი	საბოლოო თარიღი	კლასიფიკაცია	თანხა ლარში	დარიცხული პროცენტი	სულ თანხა ლარში
შაჰინ მოვსუმოვი	დოლარი	8.00%	20,399,700	დეკემბერი 27, 2016	დეკემბერი 26, 2022	გრძელვადიანი	61,475,080	-	61,475,080
დეკა ბანკი	აზ. მანათი	5.50%	16,983,943	დეკემბერი 28, 2015	ნოემბერი 30, 2018	მოკლევადიანი	31,847,723	8,739,046	40,586,769
დეკა ბანკი	აზ. მანათი	5.50%	16,770,000	ნოემბერი 26, 2015	ნოემბერი 1, 2018	მოკლევადიანი	30,529,785	7,681,296	38,211,081
დეკა ბანკი	აზ. მანათი	5.50%	17,790,000	დეკემბერი 10, 2015	ნოემბერი 21, 2018	მოკლევადიანი	32,386,695	8,943,551	41,330,246
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	6.56%	17,600,000	აპრილი 13, 2012	მაისი 17, 2018	მოკლევადიანი	32,040,800	10,838,062	42,878,862
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	5.56%	20,000,000	ნოემბერი 15, 2012	ნოემბერი 15, 2018	მოკლევადიანი	36,410,000	11,765,219	48,175,219
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	6.82%	10,000,000	ივლისი 23, 2013	ივნისი 17, 2016	მოკლევადიანი	18,205,000	6,513,530	24,718,530
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	6.40%	10,000,000	ივლისი 17, 2014	ივნისი 17, 2016	მოკლევადიანი	18,205,000	5,102,899	23,307,899
სტარნდარტ ბანკი	აზ. მანათი	6.00%	5,000,000	ნოემბერი 28, 2014	ნოემბერი 8, 2018	მოკლევადიანი	9,102,500	2,032,107	11,134,607
							270,202,583	61,615,710	331,818,293

შპს “საჯორჯია”**კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

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

ზემოაღნიშნული სესხები არ არის დაგირავებული ჯგუფის აქტივებით.

16. ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები ფიზიკური პირებიდან	3,156,581	3,320,919
სულ	3,156,581	3,320,919

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

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო ვალდებულებები	2,056,194	3,311,698
მიღებული ავანსები	16,998	-
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,073,192	3,311,698

18. სხვა საგადასახადო ვალდებულებები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს აქვს საგადასახადო ვალდებულება 57,361 ლარის ოდენობით (2021: 789,245 ლარის ოდენობის საგადასახადო აქტივი). საგადასახადო ვალდებულება წარმოადგენს სხვაობას დარიხულსა და გადახდილ გადასახადებს შორის.

19. შემოსავლები

	2022	2021
შემოსავლები ბინების რეალიზაცია	32,838,478	10,745,792
შემოსავლები მზა პროდუქციის რეალიზაცია	203,295	1,036,983
შემოსავლები იჯარიდან	983,110	882,664
შემოსავლები საბინაო და კომუნალური მომსახურებიდან	133,581	333,280
შემოსავლები მიწოდებული მომსახურებიდან	396,175	47,992
სულ შემოსავლები	34,554,640	13,046,711

20. გაყიდვების თვითღირებულება

	2022	2021
ბინების გაყიდვების თვითღირებულება	28,718,912	9,546,229
მზა პროდუქციის თვითღირებულება	1,659,840	744,127
იჯარის თვითღირებულება	909,844	613,944
სხვა თვითღირებულება	24,122	15,309
სულ გაყიდვების თვითღირებულება	31,312,718	10,919,609

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

21. გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯები

	2022	2021
ბინების რეალიზაციის საკომისიო ხარჯი	790,809	214,640
სარეკლამო ხარჯი	29,500	129,451
სულ გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯი	820,309	344,091

22. სხვა საოპერაციო შემოსავლები

	2022	2021
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების გასხვისებიდან	340,559	1,204,280
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები	10,803	4,108
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავლები	351,362	1,208,388

23. სხვა საოპერაციო ხარჯები

	2022	2021
საგადასახადო კორექტირება		(237,486)
სხვა ხარჯები	(316,404)	-
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	(316,404)	(237,486)

24. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2022	2021
ხელფასი და ხელფასები	1,617,068	2,217,204
ცვეთა და ამორტიზაცია	938,021	1,217,471
კონსულტაციის ხარჯები	1,184,155	1,176,723
ავანსების ჩამოწერა	-	350,429
საბინაო და სათემო მომსახურება	-	689,579
ოფისი და კომუნალური	262,476	365,154
საგადასახადო ხარჯები	399,355	221,624
სესხის რეზერვის ხარჯი/(აღდგენა)	(118,974)	1,762
ხარჯები საჩუქრებზე	65,773	49,477
კომუნიკაციის ხარჯები	2,474	32,924
ტრანსპორტირების ხარჯები	38,649	40,962
წარმომადგენლობის ხარჯები	15,276	13,181
საბანკო საკომისიოები და საკომისიოები	81,717	23,846
სარემონტო და ტექნიკური ხარჯები	61,788	31,338
დაზღვევის ხარჯი	-	992
მივლინების ხარჯები	6,582	5,007
სხვა ხარჯები	44,057	67,883
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	4,598,417	6,505,556

25. წმინდა ფინანსური შემოსავლები/(ხარჯები)

	2022	2021
საპროცენტო შემოსავლები გაცემულ სესხებზე	1,193,912	1,348,444
საპროცენტო ხარჯები სესხებზე	(15,848,824)	(18,767,178)
წმინდა საპროცენტო ხარჯები	(14,654,912)	(17,418,734)

26. უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/(ზარალი)

	2022	2021
უცხოური სავალუტო გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება/(ზარალი)	34,519,017	17,140,145
წმინდა სავალუტო ოპერაციების მოგება	34,519,017	17,140,145

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

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფული და ფულის ექვივალენტები	(706,297)	(386,082)
შეზღუდული ფულადი სახსრები	(158,461)	(69,854)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(3,813,977)	(964,789)
გაცემული სესხები	(64,559)	(1,237,898)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	514,611	354,191
სესხები	38,747,699	19,444,577
მოგება წმინდა სავალუტო ოპერაციებიდან	34,519,016	17,140,145

27. მოგების გადასახადი

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

28. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

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

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები. 2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნია რაიმე სახის უზრუნველყოფით დაგირავებული აქტივები.

29. ფინანსური რისკების მართვა

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

- საკრედიტო რისკი: დანაკარგის ალბათობა, იმ შემთხვევაში, თუ დებიტორი არ დაფარავს სესხს მთლიანად ან ნაწილობრივ ან არ დაფარავს დროულად, რის შედეგადაც ჯგუფი მიიღებს ფინანსურ ზარალს

- ლიკვიდურობის რისკი: რისკი, რომ ჯგუფს არ ექნება, ან ვერ ამოიღებს ნაღდ ფულს საჭირო დროს და ამის შედეგად აღმოჩნდება სირთულეების წინაშე ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულების თვალსაზრისით.
- საბაზრო რისკი: ღირებულება ან ფულადი სახსრების მომავალი ნაკადები სამართლიანი ღირებულების თვალსაზრისით. ძირითადად, ჯგუფი ექვემდებარება საბაზრო რისკის ორ კომპონენტს:
 - საპროცენტო რისკი
 - სავალუტო რისკი

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

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

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

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფული და ფულის ექვივალენტები	12,051,377	9,120,774
შეზღუდული ფული	1,082,325	1,240,786
გაცემული სესხები	18,465,482	20,647,929
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	29,847,993	19,526,158
სულ ფინანსური აქტივები	61,447,177	50,535,647

მოსალოდნელი საკრედიტო რისკი

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

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

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს კომპანიის მიერ გამოყენებულ გაუფასურების მეთოდს:

დონე 1	დონე 2	დონე 3
--------	--------	--------

(თავდაპირველი
აღიარება)
12-თვის
მოსალოდნელი
საკრედიტო ხარჯი

(საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი
ზრდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ)
მოსალოდნელი საკრედიტო ხარჯი
არსებობის განმავლობაში

(გაუფასურებული აქტივები)

მოსალოდნელი საკრედიტო
ხარჯი არსებობის განმავლობაში

სავაჭრო მოთხოვნებისთვის ჯგუფი იყენებს გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც დაფუძნებულია ვადაგადაცდილულ დღეებზე. ჯგუფს აქვს 5 ვადაგადაცდილების დონე: ნაკლები 30 დღეზე, 31-60 დღე, 61-90 დღე, 91-180 დღე და 180 დღეზე მეტი.

მოსალოდნელი საკრედიტო რისკის პროცენტულობა დაფუძნებულია კომპანიის საოპერაციო სექტორსა და წარსულ გამოცდილებაზე. მოსალოდნელი საკრედიტო რისკის ცხრილი მოცემულია ქვემოთ:

ვადაგადაცდილების დღეები	ვადაგადაცდილება არ იყო	< 31	31-90	91-180	181-360	>360
2022						
რეზერვის პროცენტი „ა“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
რეზერვის პროცენტი „ბ“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
2021						
რეზერვის პროცენტი „ა“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
რეზერვის პროცენტი „ბ“	0%	2%	5%	25%	50%	100%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საანგარიშო პერიოდის ნაწილი
აზერბაიჯანული მანათი	3,844,900	247,830,821	(243,985,922)
აშშ დოლარი	48,975,120	45,815,972	3,159,148
ევრო	88,418	174,277	(85,859)
თურქული ლირა	-	13,085	(13,085)
ლარი	8,187,432	705,153	7,482,279
სულ	61,095,870	294,539,309	(233,443,439)

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საანგარიშო პერიოდის ნაწილი
აზერბაიჯანული მანათი	-	270,343,213	(270,343,213)
აშშ დოლარი	47,995,229	64,398,627	(16,403,398)
ევრო	260,408	211,164	49,244
თურქული ლირა	-	14,176	(14,176)
ლარი	1,026,585	162,811	863,774
სულ	49,282,222	335,129,991	(285,847,769)

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

შემდეგი ცხრილში წარმოდგენილია მოგება-ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა და სავალუტო კურსის სავარაუდო ცვლილებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი მუდმივი რჩება:

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	გავლენა მოგება- ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
აზ. მანათის გამყარება 10% -ით	(24,398,592)	(24,398,592)
აზ. მანათის გაუფასურება 10% -ით	24,398,592	24,398,592
აშშ დოლარის გამყარება 10% -ით	315,915	315,915
აშშ დოლარის გაუფასურება 10% -ით	(315,915)	(315,915)
ევროს გამყარება 10% -ით	(8,586)	(8,586)
ევროს გაუფასურება 10% -ით	8,586	8,586
თურქული ლირას გამყარება 10% -ით	(1,309)	(1,309)
თურქული ლირას გაუფასურება 10% -ით	1,309	1,309

შემდეგი ცხრილში წარმოდგენილია მოგება-ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა და სავალუტო კურსის სავარაუდო ცვლილებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი მუდმივი რჩება:

შპს “სს ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
აზ. მანათის გამყარება 10% -ით	(27,034,321)	(27,034,321)
აზ. მანათის გაუფასურება 10% -ით	27,034,321	27,034,321
აშშ დოლარის გამყარება 10% -ით	(1,640,340)	(1,640,340)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10% -ით	1,640,340	1,640,340
ევროს გამყარება 10% -ით	4,924	4,924
ევროს გაუფასურება 10% -ით	(4,924)	(4,924)
თურქული ლირას გამყარება 10% -ით	(1,418)	(1,418)
თურქული ლირას გაუფასურება 10% -ით	1,418	1,418

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

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

2022						
	ეფექტური %	1 თვეზე ნაკლები	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები						
ფული ბანკში	2%	12,047,390				12,047,390
გაცემული სესხები	7%				18,465,482	18,465,482
სულ		12,047,390	-	-	18,465,482	30,512,872
ვალდებულებები						
მიღებული სესხები	6.41%	247,830,821	-	44,577,938	-	292,408,759
სულ		247,830,821	-	44,577,938	-	292,408,759
წმინდა პოზიცია		(235,783,431)	-	(44,577,938)	18,465,482	(261,895,887)

2021						
	ეფექტური %	1 თვეზე ნაკლები	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1 -დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები						
ფული ბანკში	2%	9,119,260	-	-	-	9,119,260
გაცემული სესხები	7%	-	-	-	20,647,929	20,647,929
სულ		9,119,260	-	-	20,647,929	29,767,189
ვალდებულებები						
სესხები	6.41%	270,343,213	-	61,475,080	-	331,818,293
სულ		270,343,213	-	61,475,080	-	331,818,293
წმინდა პოზიცია		(261,223,953)	-	(61,475,080)	(20,647,929)	(302,051,104)

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

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

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

შპს “სს ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	2022					
	მანათი	დოლარი	ევრო	ლარი	თურქული ლირა	სულ
აქტივები						
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	10,618,036	63,100	1,370,242	-	12,051,378
შეზღუდული ფული	-	1,082,325	-	-	-	1,082,325
გაცემული სესხები	-	18,465,482	-	-	-	18,465,482
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,844,900	18,389,759	25,318	7,588,016	-	29,847,993
სულ	3,844,900	48,555,602	88,418	8,958,258	-	61,447,178
ვალდებულებები						
სესხები	247,830,821	44,577,938	-	-	-	292,408,759
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	1,238,035	174,277	705,156	13,085	2,130,553
სულ	247,830,821	45,815,973	174,277	705,156	13,085	294,539,312
წმინდა პოზიცია	(243,985,921)	2,739,629	(85,859)	8,253,102	(13,085)	(233,092,134)

	2021					
	მანათი	დოლარი	ევრო	ლარი	თურქული ლირა	სულ
აქტივები						
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	7,840,281	260,408	1,020,085	-	9,120,774
შეზღუდული ფული	-	1,240,786	-	-	-	1,240,786
გაცემული სესხები	-	20,641,429	-	6,500	-	20,647,929
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	19,526,158	-	-	-	19,526,158
სულ	-	49,248,654	260,408	1,026,585	-	50,535,647
ვალდებულებები						
სესხები	270,343,213	61,475,080	-	-	-	331,818,293
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	2,923,547	211,164	162,811	14,176	3,311,698
სულ	270,343,213	64,398,627	211,164	162,811	14,176	335,129,991
წმინდა პოზიცია	(270,343,213)	(15,149,973)	49,244	863,774	(14,176)	(284,594,344)

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

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

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

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

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი გვიჩვენებს ვალდებულებებს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი კონტრაქტით დარჩენილი ვადის თარიღამდე და ლიკვიდურობის პოზიცია აქტივებსა და ვალდებულებებს როდესაც თანხა არ არის ფიქსირებული, ვალდებულების თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო თარიღში

შპს “სს ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

არსებული პირობების შესაბამისად. ვალდებულებები უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშებულია საანგარიშო თარიღისთვის არსებული კურსის შესაბამისად.

2022 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი შემდეგია:

	1 თვეზე ნაკლები	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	12,051,377	-	-	-	12,051,377
შეზღუდული ფული	-	-	-	1,082,325	1,082,325
გაცემული სესხები	-	-	-	18,465,482	18,465,482
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8,817,765	-	-	21,030,228	29,847,993
სულ	20,869,142	-	-	40,578,035	61,447,177
ვალდებულებები					
სესხები	247,830,821	-	44,577,938	-	292,408,759
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	2,130,553	-	-	2,130,553
სულ ვალდებულებები	247,830,821	2,130,553	44,577,938	-	294,539,312
ლიკვიდურობის პოზიცია	(226,961,679)	(2,130,553)	(44,577,938)	40,578,035	(233,092,135)
კუმულაციური ეფექტი	(226,961,679)	(229,092,232)	(273,670,170)	(233,092,135)	

2021 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი შემდეგია:

	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	9,120,774	-	-	-	9,120,774
შეზღუდული ფული	-	-	-	1,240,786	1,240,786
გაცემული სესხები	-	6,500	-	20,641,429	20,647,929
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	-	19,526,158	19,526,158
სულ	9,120,774	6,500	-	41,408,373	50,535,647
ვალდებულებები					
სესხები	270,343,213	-	61,475,080	-	331,818,293
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,311,698	-	-	-	3,311,698
სულ	273,654,911	-	61,475,080	-	335,129,991
ლიკვიდურობის პოზიცია	(264,534,137)	6,500	(61,475,080)	41,408,373	(284,594,344)
კუმულაციური ეფექტი	(264,534,137)	(264,527,637)	(326,002,717)	(284,594,344)	

ჯგუფს აქვს ჯამური კუმულაციური უარყოფითი ლიკვიდურობა 1 წლამდე პერიოდში, რომელიც ძირითადად გამოწვეულია საბანკო სესხების გამო: დეკა ბანკი და სტანდარტ ბანკი. სესხები ვადაგადაცილებულია. აღნიშნული სესხების ვადის გაგრძელებაზე მიმდინარეობს განხილვები ჯგუფის მფლობელებისა და ბანკის წარმომადგენლებს შორის ამ ეტაპზე ჯერ საბოლოო შეთანხმება არ არის მიღწეული, მიუხედავად საბოლოო შეთანხმების არ ქონისა 2021 წელს ჯგუფმა დაიწყო ამ სესხების გადახდა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფმა გადაიხდა 26 მილიონი ლარის სესხი, რომელიც არის 10% სრული სასესხო დავალიანების. 2022 წელს ჯგუფმა გააგრძელა მოლაპარაკებები ბანკებთან თუმცა არ მოუხდენია სესხების დაფარვა.

30. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

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

2022	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	12,051,377	-	-	12,051,377
შეზღუდული ფული	1,082,325	-	-	1,082,325
გაცემული სესხები	-	-	18,465,482	18,465,482
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	29,847,993	29,847,993
სულ აქტივები	13,133,702	-	48,313,475	61,447,177
ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	2,130,553	2,130,553
სესხები	-	-	292,408,759	292,408,759
სულ ვალდებულებები	-	-	294,539,312	294,539,312

2021	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	9,120,774	-	-	9,120,774
შეზღუდული ფული	1,240,786	-	-	1,240,786
გაცემული სესხები	-	-	20,647,929	20,647,929
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	18,272,733	18,272,733
სულ აქტივები	10,361,560	-	38,920,662	49,282,222
ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	3,311,698	3,311,698
სესხები	-	-	331,818,293	331,818,293
სულ ვალდებულებები	-	-	335,129,991	335,129,991

31. კაპიტალის რისკის მართვა

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

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

32. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაშვებად კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 13 სექტემბერს საანგარიშო პერიოდის შემდეგ არ მომხდარა რაიმე მნიშვნელოვანი მოვლენა რომელსაც ექნებოდა გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის ანგარიში

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

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

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებული 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2023 წლის 13 სექტემბერს.

დირექტორი

აბასოვი ემინ

ფინანსური სამსახურის უფროსი

ხუსეინოვი როვშან

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე

შპს „ას ჯორჯია“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საანგარიშგებო პერიოდის მმართველობის ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“) მმართველობის ანგარიშის მომზადებასა და მის შესაბამისობაზე საკანონმდებლო მოთხოვნებთან პასუხისმგებელია კომპანიის მენეჯმენტი, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ მმართველობის ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია მმართველობის ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2022 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ მმართველობის ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობის და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ კომპანია ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განვიხიორციელებია რაიმე სახის მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ მმართველობის ანგარიში არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველო“

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

RSM Georgia

85, Z.Paliashvili str
Tbilisi 0162, Georgia

T +995 (32) 255 88 99

F +995 (32) 255 88 99

www.rsm.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე შპს „ას ჯორჯია“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საანგარიშგებო პერიოდის მმართველობის ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“) მმართველობის ანგარიშის მომზადებასა და მის შესაბამისობაზე საკანონმდებლო მოთხოვნებთან პასუხისმგებელია კომპანიის მენეჯმენტი, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ მმართველობის ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია მმართველობის ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2022 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ მმართველობის ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობის და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ კომპანია ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განვიხილავთ რაიმე სახის მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ მმართველობის ანგარიში არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველო“

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

13 სექტემბერი 2023 წელი

RSM Georgia

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING



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

Lead sponsors



შესავალი

წინამდებარე დოკუმენტში მოცემულია ისეთი ძირითადი საკითხები, როგორიცაა ჯგუფის წარმოშობის ისტორიის, ჯგუფის საქმიანობის, მისი განვლილ მიღწევებისა და მომავალში დასახული მიზნების აღწერა. დოკუმენტში ასევე წარმოდგენილია ჯგუფის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც საშუალებას იძლევა რიცხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით სამომავლო ოპტიმალური გეგმების შემუშავებისა. განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა ჯგუფის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე შესაბამისი რისკ ფაქტორების ანალიზს.

I. ინფორმაცია ჯგუფის და მისი ფილიალების საქმიანობის შესახებ

კომპანია შპს „ას ჯორჯია“ დაფუძნდა 18 იანვარს 2010 წ.

დამფუძნებლები:

- შახინ მოვსუმოვ, 49% წილის მფლობელი
- „ას გრუპ ინვესტმენტს“, 51% წილის მფლობელი

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

საქმიანობის სფერო: საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა, კომერციული და საცხოვრებელი ფართების რეალიზაცია, ბეტონის წარმოება.

კომპანიას არ აქვს ფილიალები. კომპანიას ყავს შვილობილი კომპანიები:

„ას დირსი რეზიდენსი“ -100% - უმოქმედოა 2022 წლიდან;

„ას კონსტრაქშენ“ -100% - უმოქმედოა 2022 წლიდან;

„ას ფუდ“ – 100% - უმოქმედოა 2022 წლიდან;

შპს „ას კონსტრაქშენის“ საქმიანობის ძირითადი სახეობები (დაფუძნების თარიღი 3 აპრილი 2018წ.):

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

საწესდებო კაპიტალში შენატანი განხორციელდა აღჭურვილობის, ფულადი სახსრების, მასალების გადაცემის გზით. 2022 წელს „ას ჯგუფის“ აქციონერმა მიიღო გადაწყვეტილება კომპანიის საქმიანობის შეჩერების შესახებ. მოხდა კომპანიის ყველა აქტივის დემონტაჟი. კომპანიის მენეჯმენტი გეგმავს ყველა აქტივის მიყიდვას დაკავშირებულ და მესამე მხარე კომპანიებზე.

შპს „დირსი რეზიდენსის“ საქმიანობის ძირითადი სახეობები (დაფუძნების თარიღი 30 იანვარი 2015წ.):

- საბინაო და კომუნალური მომსახურების გაწევა
- საცხოვრებელი და კომერციული ფართების სარემონტო მომსახურების გაწევა.

2022 წელს შეჩერებული იქნა კომპანიის საქმიანობა

II. ჯგუფის განვითარების გეგმები

2016 წლიდან საქართველოში უძრავი ქონების მიმართ ინტერესი მკვეთრად გაიზარდა და დღემდე იზრდება. მის მიმართ ინტერესს იჩენს არა მხოლოდ ადგილობრივი მოსახლეობა, არამედ უცხო ქვეყნის მოქალაქეებიც და უძრავი ქონებას იძენენ არა მხოლოდ საცხოვრებლად, არამედ კომერციული და საინვესტიციო მიზნებისთვის.

აღნიშნული განპირობებული იქნა მთელი რიგი ეკონომიკური და პოლიტიკური ფაქტორებით:

- ეკონომიკური ზრდა საქართველოში
- ახალი სამუშაო ადგილების გაჩენა თბილისში, რომელიც ემსახურებოდა რეგიონებიდან დედაქალაქში მოსახლეობის ნაკადს.
- ტურიზმის განვითარება, რის შედეგადაც დაიწყო უძრავი ქონების კომერციული მიზნებისთვის შეძენა, ხოლო უცხოელებმა დაიწყეს საზღვარგარეთ ბინის ქონის მიზნით შეძენა.
- საერთაშორისო პოლიტიკა, რაც უცხოელებისთვის გახდა უძრავი ქონების შეძენის სტიმული.
- საომარი მოქმედებები უკრაინაში, რამაც გავლენა იქონია 2022 წლის თებერვლიდან რუსეთიდან და უკრაინიდან მოქალაქეების ნაკადზე.

ყოველივე ზემოთქმული ზოგადად ქონების ფასების ზრდის მიზეზი გახდა.

საშუალოვადიან პერსპექტივაში კომპანიას გააჩნია შემდეგი მიზნები:

- შეამციროს კომპანიის წამგებიანობა
- პარკის მშენებლობა (მერიის წინაშე საკუთარი ვალდებულებების შესასრულებლად)
- დირსის კომპლექსის მეორე ფაზის მშენებლობის გაგრძელება

ჯგუფის ზარალის შემცირების მიზნით, ხელმძღვანელობამ მიიღო შემდეგი გადაწყვეტილებები:

- შემცირდეს საოპერაციო და მეორე ფაზის მშენებლობის თვითღირებულების ხარჯები: კომპანიამ შეამცირა ხარჯები, კერძოდ, ხელმძღვანელობის პრემიებზე, პერსონალის რაოდენობის შემცირება. ჯგუფმა ასევე მიიღო გადაწყვეტილება „ას კონსტრაქშენის“ ლიკვიდაციაზე, ვინაიდან ეკონომიკურად უფრო მომგებიანია მეორე ეტაპის მშენებლობაში მესამე მხარის ჩართვა.

პარკის კომპლექსის მეორე ფაზის მშენებლობა

კომპანიის საქმიანობის გასაგრძელებლად აუცილებელია პარკის მშენებლობა, რომელიც გამომდინარეობს თბილისის მერიის წინაშე აღებული ვალდებულებებისგან. პარკის მშენებლობა უმთავრესი პრიორიტეტია. პარკი გაზრდის დირსის კომპლექსის მიმზიდველობას, რაც დადებითად იმოქმედებს სარეალიზაციო ქონების საბაზრო ღირებულებაზე. 2022 წელს კომპანიამ შეიმუშავა პარკის გეგმა, ასევე მოამზადა ადგილი პარკისთვის და შემდგომი სამუშაოებისთვის. პარკის მშენებლობისთვის საჭირო ინვესტიციების ოდენობა: 11 688 848,11 ლარი. კომპანიის კონტრაქტორი ჯერჯერობით უცნობია, მიმდინარეობს მოლაპარაკებები. პარკის მშენებლობის დაფინანსება მოხდება მშენებლობის 1-ლი ფაზიდან დარჩენილი ბინების რეალიზაციით.

დირსის კომპლექსის მეორე ფაზის მშენებლობა

2019 წლის ოქტომბრიდან 4 კორპუსი შენდება საკუთარი სახსრებით. სარეალიზაციო საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 22778 კვ.მ. გაყიდვები იგეგმება 2023 წლიდან 2 წლის განმავლობაში. ამ გაყიდვებიდან მიღებული სახსრები გამოყენებული იქნება მშენებლობის გასაგრძელებლად. 4 კორპუსის სარეალიზაციოდ მოსამზადებლად საჭირო სავარაუდო დამატებითი ინვესტიცია შეადგენს 8 263 187,86 ლარს. პირველ ეტაპზე დაფინანსება მოხდება ბინების რეალიზაციიდან.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულდა მეორე ეტაპის 4 კორპუსის მშენებლობა, 9AB და 11BC. 2023 წლის აპრილში დაიწყება ფასადის სამუშაოები და ბინების მიერთება ბუნებრივი აირის და ელექტროენერგიის მომარაგებაზე. 2023 წლის 8 თებერვლის მდგომარეობით, აღნიშნული შენობებისთვის ბუნებრივი აირის და ელექტროენერგიის მიწოდებაზე ხელშეკრულებები გაფორმდა „თელასთან“ და „თბილისი ენერჯისთან“.

დანარჩენი 13 შენობა საძირკვლის ეტაჟზეა. 2023 წლის 12 თებერვალს მიღებული იქნა ტექნიკური დასკვნა საძირკვლის მდგომარეობის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტის შესაბამისად, საძირკველი ვარგისი და კარგ მდგომარეობაშია.

დაგეგმილია 4 წლის განმავლობაში, 2023 წლიდან 2027 წლამდე, საერთო გასაყიდი 122,586.1 კვადრატული მეტრის 13 კორპუსის ეტაპობრივად ექსპლუატაციაში შეყვანა და რეალიზაცია.

III. ჯგუფის რისკების მიმოხილვა და მათი მართვის პოლიტიკა

საოპერაციო, საინვესტიციო და ფინანსური საქმიანობის განხორციელებისას კომპანია დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი: ალბათობა, რომ მოვალე არ დაფარავს სესხს ან მის ნაწილს, ან არ დაფარავს მას ვადის განმავლობაში, რაც გამოიწვევს კომპანიის ზარალს.
- ლიკვიდურობის რისკი: რისკი იმისა, რომ კომპანიას შეიძლება არ ჰქონდეს ან მოკლებული იყოს საჭიროების შემთხვევაში ფულადი სახსრების მოპოვება შესაძლებლობას და, შესაბამისად, შეექმნას სირთულეები ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში.
- საბაზრო რისკი: რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შეიცვლება საბაზრო ფასების რყევების შედეგად. ძირითადად, კომპანიისთვის საფრთხეს წარმოადგენს საბაზრო რისკის ორი კომპონენტი:
 - საპროცენტო განაკვეთის რისკი
 - სავალუტო რისკი

კომპანიის ხელმძღვანელობა რისკებს მართავს საოპერაციო ერთეულებთან ერთად. კომპანიის ოპერაციების სიმარტივიდან გამომდინარე, არ არსებობს რისკის მართვის წინასწარ განსაზღვრული პოლიტიკა.

საკრედიტო რისკები:

კრედიტის რისკი: კომპანია დგას კრედიტის რისკის წინაშე, რომელიც გახლავთ რისკი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულებების ერთი მხარე, ვალდებულებების შეუსრულებლობით, ფინანსურ ზარალს მიაყენებს მეორე მხარეს. საკრედიტო რისკის მიმართ ექსპოზიცია ჩნდება პროდუქტების საკრედიტო პირობებით და კონტრაქტებთან სხვა გარიგებებით (რაც იძლევა ფინანსურ აქტივებზე უფლებას) რეალიზაციით.

საკრედიტო რისკის მიმართ მაქსიმალური ექსპოზიცია აქტივების კლასების მიხედვით ასახულია თანხებში, რომლებიც მითითებულია ფინანსური აქტივების ბალანსში:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფული და ფულის ექვივალენტები	12,051,377	9,120,774
შეზღუდული ფული	1,082,325	1,240,786
გაცემული სესხები	18,465,482	20,647,929
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	29,847,993	19,526,158
სულ ფინანსური აქტივები	61,447,177	50,535,647

ლიკვიდურობის რისკი:

ვინაიდან კომპანიას აქვს საკრედიტო ვალდებულებები - საკრედიტო რისკის მართვა ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი საკითხია. ამასთან დაკავშირებით, კომპანიის ამჟამინდელი სტრატეგიით, დაგეგმილია მშენებლობის მეორე ეტაპის განახლება და უფრო ღირებული სეგმენტის რეალიზაცია, რაც შეცვლის ფინანსურ მიმოხილვებზე და ნაწილობრივ დაფარავს საკრედიტო ვალდებულებებს.

11.09.2023 წ. მდგომარეობით, გაუყიდველი ბინების და კომერციული ფართების ფონდი შეადგენს 39 147,44 კვ.მ. თუ ბანკი საკუთარი ღირებულებით შეაფასებს – სწრაფად ლიკვიდური აქტივის თანხა შეადგენს შემდეგს:

ფართების დასახელება	ფართი, კვ.მ.	ღირებულება ბანკისთვის, დოლარში	თანხა, დოლარში
საცხოვრებელი	18,836.81	850	16,011,288.50
კომერციული	7,328.67	850	6,229,369.50
სარდაფები	12,981.96	300	3,894,588.00
სულ	39,147.44		26,135,246.00

ასევე, მშობელ კომპანიას გააჩნია საკმარისი ოდენობის ლიკვიდური აქტივები რათა დაფაროს ყველა საკრედიტო დავალიანება.

სავალუტო რისკი:

მიმდინარე ანგარიშებზე ფული ძირითადად უცხოურ ვალუტაში ინახება, ხოლო შეძენილი ბინების ღირებულების გადახდა ხდება დოლარის მიმართ კონვერტაციით. ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი რისკი შეიძლება იყოს უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის შემცირება და ლარის დოლართან მიმართებაში გაუფასურება.

ქვემოთ მოცემულია უცხოურ ვალუტაში ნომინირებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ცხრილი:

	2022					
	მანათი	დოლარი	ევრო	ლარი	თურქული	სულ
აქტივები						
ფული და ფულის		10,618,036	63,100	1,370,242	-	12,051,378
შეზღუდული ფული	-	1,082,325	-	-	-	1,082,325
გაცემული სესხები	-	18,465,482	-	-	-	18,465,482
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,844,900	18,389,759	25,318 -	7,588,016 -	-	29,847,993
სულ	3,844,900	48,555,602	88,418	8,958,258		61,447,178
ვალდებულებები						
სესხები	247,830,821	44,577,938	-	-	-	292,408,759
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	1,238,035	174,277	705,156	13,085	2,130,553
სულ	247,830,821	45,815,973	174,277	705,156	13,085	294,539,312
წმინდა სავალუტო	(243,985,922)	2,739,629	(85,859)	8,253,102	(13,085)	(233,092,134)

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის ანგარიში

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

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

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებული 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2023 წლის 13 სექტემბერს.

დირექტორი



აბასოვი ემინ

ფინანსური სამსახურის უფროსი

ხუსეინოვი როვშან

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე

შპს „ას ჯორჯია“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საანგარიშგებო პერიოდის მმართველობის ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“) მმართველობის ანგარიშის მომზადებასა და მის შესაბამისობაზე საკანონმდებლო მოთხოვნებთან პასუხისმგებელია კომპანიის მენეჯმენტი, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობის ანგარიშების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ მმართველობის ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია მმართველობის ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2022 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ მმართველობის ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობის და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ კომპანია ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განვიხორციელებთ რაიმე სახის მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ მმართველობის ანგარიში არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველო“

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

13 სექტემბერი 2023 წელი

შესავალი

წინამდებარე დოკუმენტში მოცემულია ისეთი ძირითადი საკითხები, როგორიცაა ჯგუფის წარმოშობის ისტორიის, ჯგუფის საქმიანობის, მისი განვლილ მიღწევებისა და მომავალში დასახული მიზნების აღწერა. დოკუმენტში ასევე წარმოდგენილია ჯგუფის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც საშუალებას იძლევა რიცხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით სამომავლო ოპტიმალური გეგმების შემუშავებისა. განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა ჯგუფის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე შესაბამისი რისკ ფაქტორების ანალიზს.

I. ინფორმაცია ჯგუფის და მისი ფილიალების საქმიანობის შესახებ

კომპანია შპს „ას ჯორჯია“ დაფუძნდა 18 იანვარს 2010 წ.

დამფუძნებლები:

- შახინ მოვსუმოვ, 49% წილის მფლობელი
- „ას გრუპ ინვესტმენტს“, 51% წილის მფლობელი

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

საქმიანობის სფერო: საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა, კომერციული და საცხოვრებელი ფართების რეალიზაცია, ბეტონის წარმოება.

კომპანიას არ აქვს ფილიალები. კომპანიას ყავს შვილობილი კომპანიები:

„ას დირსი რეზიდენსი“ -100% - უმოქმედოა 2022 წლიდან;

„ას კონსტრაქშენ“ -100% - უმოქმედოა 2022 წლიდან;

„ას ფუდ“ – 100% - უმოქმედოა 2022 წლიდან;

შპს „ას კონსტრაქშენის“ საქმიანობის ძირითადი სახეობები (დაფუძნების თარიღი 3 აპრილი 2018წ.):

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

საწესდებო კაპიტალში შენატანი განხორციელდა აღჭურვილობის, ფულადი სახსრების, მასალების გადაცემის გზით. 2022 წელს „ას ჯგუფის“ აქციონერმა მიიღო გადაწყვეტილება კომპანიის საქმიანობის შეჩერების შესახებ. მოხდა კომპანიის ყველა აქტივის დემონტაჟი. კომპანიის მენეჯმენტი გეგმავს ყველა აქტივის მიყიდვას დაკავშირებულ და მესამე მხარე კომპანიებზე.

შპს „დირსი რეზიდენსის“ საქმიანობის ძირითადი სახეობები (დაფუძნების თარიღი 30 იანვარი 2015წ.):

- საბინაო და კომუნალური მომსახურების გაწევა
- საცხოვრებელი და კომერციული ფართების სარემონტო მომსახურების გაწევა.

2022 წელს შეჩერებული იქნა კომპანიის საქმიანობა

II. ჯგუფის განვითარების გეგმები

2016 წლიდან საქართველოში უძრავი ქონების მიმართ ინტერესი მკვეთრად გაიზარდა და დღემდე იზრდება. მის მიმართ ინტერესს იჩენს არა მხოლოდ ადგილობრივი მოსახლეობა, არამედ უცხო ქვეყნის მოქალაქეებიც და უძრავი ქონებას იძენენ არა მხოლოდ საცხოვრებლად, არამედ კომერციული და საინვესტიციო მიზნებისთვის.

აღნიშნული განპირობებული იქნა მთელი რიგი ეკონომიკური და პოლიტიკური ფაქტორებით:

- ეკონომიკური ზრდა საქართველოში
- ახალი სამუშაო ადგილების გაჩენა თბილისში, რომელიც ემსახურებოდა რეგიონებიდან დედაქალაქში მოსახლეობის ნაკადს.
- ტურიზმის განვითარება, რის შედეგადაც დაიწყო უძრავი ქონების კომერციული მიზნებისთვის შეძენა, ხოლო უცხოელებმა დაიწყეს საზღვარგარეთ ბინის ქონის მიზნით შეძენა.
- საერთაშორისო პოლიტიკა, რაც უცხოელებისთვის გახდა უძრავი ქონების შეძენის სტიმული.
- საომარი მოქმედებები უკრაინაში, რამაც გავლენა იქონია 2022 წლის თებერვლიდან რუსეთიდან და უკრაინიდან მოქალაქეების ნაკადზე.

ყოველივე ზემოთქმული ზოგადად ქონების ფასების ზრდის მიზეზი გახდა.

საშუალოვადიან პერსპექტივაში კომპანიას გააჩნია შემდეგი მიზნები:

- შეამციროს კომპანიის წამგებიანობა
- პარკის მშენებლობა (მერიის წინაშე საკუთარი ვალდებულებების შესასრულებლად)
- დირსის კომპლექსის მეორე ფაზის მშენებლობის გაგრძელება

ჯგუფის ზარალის შემცირების მიზნით, ხელმძღვანელობამ მიიღო შემდეგი გადაწყვეტილებები:

- შემცირდეს საოპერაციო და მეორე ფაზის მშენებლობის თვითღირებულების ხარჯები: კომპანიამ შეამცირა ხარჯები, კერძოდ, ხელმძღვანელობის პრემიებზე, პერსონალის რაოდენობის შემცირება. ჯგუფმა ასევე მიიღო გადაწყვეტილება „ას კონსტრაქშენის“ ლიკვიდაციაზე, ვინაიდან ეკონომიკურად უფრო მომგებიანია მეორე ეტაპის მშენებლობაში მესამე მხარის ჩართვა.

პარკის კომპლექსის მეორე ფაზის მშენებლობა

კომპანიის საქმიანობის გასაგრძელებლად აუცილებელია პარკის მშენებლობა, რომელიც გამომდინარეობს თბილისის მერიის წინაშე აღებულ ვალდებულებებისგან. პარკის მშენებლობა უმთავრესი პრიორიტეტია. პარკი გაზრდის დირსის კომპლექსის მიმზიდველობას, რაც დადებითად იმოქმედებს სარეალიზაციო ქონების საბაზრო ღირებულებაზე. 2022 წელს კომპანიამ შეიმუშავა პარკის გეგმა, ასევე მოამზადა ადგილი პარკისთვის და შემდგომი სამუშაოებისთვის. პარკის მშენებლობისთვის საჭირო ინვესტიციების ოდენობა: 11 688 848,11 ლარი. კომპანიის კონტრაქტორი ჯერჯერობით უცნობია, მიმდინარეობს მოლაპარაკებები. პარკის მშენებლობის დაფინანსება მოხდება მშენებლობის 1-ლი ფაზიდან დარჩენილი ბინების რეალიზაციით.

დირსის კომპლექსის მეორე ფაზის მშენებლობა

2019 წლის ოქტომბრიდან 4 კორპუსი შენდება საკუთარი სახსრებით. სარეალიზაციო საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 22778 კვ.მ. გაყიდვები იგეგმება 2023 წლიდან 2 წლის განმავლობაში. ამ გაყიდვებიდან მიღებული სახსრები გამოყენებული იქნება მშენებლობის გასაგრძელებლად. 4 კორპუსის სარეალიზაციოდ მოსამზადებლად საჭირო სავარაუდო დამატებითი ინვესტიცია შეადგენს 8 263 187,86 ლარს. პირველ ეტაპზე დაფინანსება მოხდება ბინების რეალიზაციიდან.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულდა მეორე ეტაპის 4 კორპუსის მშენებლობა, 9AB და 11BC. 2023 წლის აპრილში დაიწყება ფასადის სამუშაოები და ბინების მიერთება ბუნებრივი აირის და ელექტროენერგიის მომარაგებაზე. 2023 წლის 8 თებერვლის მდგომარეობით, აღნიშნული შენობებისთვის ბუნებრივი აირის და ელექტროენერგიის მიწოდებაზე ხელშეკრულებები გაფორმდა „თელასთან“ და „თბილისის ენერჯისთან“.

დანარჩენი 13 შენობა საძირკვლის ეტაპზეა. 2023 წლის 12 თებერვალს მიღებული იქნა ტექნიკური დასკვნა საძირკვლის მდგომარეობის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტის შესაბამისად, საძირკველი ვარგისი და კარგ მდგომარეობაშია.

დაგეგმილია 4 წლის განმავლობაში, 2023 წლიდან 2027 წლამდე, საერთო გასაყიდი 122,586.1 კვადრატული მეტრის 13 კორპუსის ეტაპობრივად ექსპლუატაციაში შეყვანა და რეალიზაცია.

III. ჯგუფის რისკების მიმოხილვა და მათი მართვის პოლიტიკა

საოპერაციო, საინვესტიციო და ფინანსური საქმიანობის განხორციელებისას კომპანია დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი: ალბათობა, რომ მოვალე არ დაფარავს სესხს ან მის ნაწილს, ან არ დაფარავს მას ვადის განმავლობაში, რაც გამოიწვევს კომპანიის ზარალს.
- ლიკვიდურობის რისკი: რისკი იმისა, რომ კომპანიას შეიძლება არ ჰქონდეს ან მოკლებული იყოს საჭიროების შემთხვევაში ფულადი სახსრების მოპოვება შესაძლებლობას და, შესაბამისად, შეექმნას სირთულეები ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში.
- საბაზრო რისკი: რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შეიცვლება საბაზრო ფასების რყევების შედეგად. ძირითადად, კომპანიისთვის საფრთხეს წარმოადგენს საბაზრო რისკის ორი კომპონენტი:
 - საპროცენტო განაკვეთის რისკი
 - სავალუტო რისკი

კომპანიის ხელმძღვანელობა რისკებს მართავს საოპერაციო ერთეულებთან ერთად. კომპანიის ოპერაციების სიმარტივიდან გამომდინარე, არ არსებობს რისკის მართვის წინასწარ განსაზღვრული პოლიტიკა.

საკრედიტო რისკები:

კრედიტის რისკი: კომპანია დგას კრედიტის რისკის წინაშე, რომელიც გახლავთ რისკი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულებების ერთი მხარე, ვალდებულებების შეუსრულებლობით, ფინანსურ ზარალს მიაყენებს მეორე მხარეს. საკრედიტო რისკის მიმართ ექსპოზიცია ჩნდება პროდუქტების საკრედიტო პირობებით და კონტრაქტებთან სხვა გარიგებებით (რაც იძლევა ფინანსურ აქტივებზე უფლებას) რეალიზაციით.

საკრედიტო რისკის მიმართ მაქსიმალური ექსპოზიცია აქტივების კლასების მიხედვით ასახულია თანხებში, რომლებიც მითითებულია ფინანსური აქტივების ბალანსში:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფული და ფულის ექვივალენტები	12,051,377	9,120,774
შეზღუდული ფული	1,082,325	1,240,786
გაცემული სესხები	18,465,482	20,647,929
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	29,847,993	19,526,158
სულ ფინანსური აქტივები	61,447,177	50,535,647

ლიკვიდურობის რისკი:

ვინაიდან კომპანიას აქვს საკრედიტო ვალდებულებები - საკრედიტო რისკის მართვა ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი საკითხია. ამასთან დაკავშირებით, კომპანიის ამჟამინდელი სტრატეგიით, დაგეგმილია მშენებლობის მეორე ეტაპის განახლება და უფრო ღირებული სეგმენტის რეალიზაცია, რაც შეცვლის ფინანსურ მიმზიდველობას და ნაწილობრივ დაფარავს საკრედიტო ვალდებულებებს.

11.09.2023 წ. მდგომარეობით, გაუყიდველი ბინების და კომერციული ფართების ფონდი შეადგენს 39 147,44 კვ.მ. თუ ბანკი საკუთარი ღირებულებით შეაფასებს – სწრაფად ლიკვიდური აქტივის თანხა შეადგენს შემდეგს:

ფართების დასახელება	ფართი, კვ.მ.	ღირებულება ბანკისთვის, დოლარში	თანხა, დოლარში
საცხოვრებელი	18,836.81	850	16,011,288.50
კომერციული	7,328.67	850	6,229,369.50
სარდაფები	12,981.96	300	3,894,588.00
სულ	39,147.44		26,135,246.00

ასევე, მშობელ კომპანიას გააჩნია საკმარისი ოდენობის ლიკვიდური აქტივები რათა დაფაროს ყველა საკრედიტო დავალიანება.

სავალუტო რისკი:

მიმდინარე ანგარიშებზე ფული ძირითადად უცხოურ ვალუტაში ინახება, ხოლო შეძენილი ბინების ღირებულების გადახდა ხდება დოლარის მიმართ კონვერტაციით. ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი რისკი შეიძლება იყოს უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის შემცირება და ლარის დოლართან მიმართებაში გაუფასურება.

ქვემოთ მოცემულია უცხოურ ვალუტაში ნომინირებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ცხრილი:

2022						
	მანათი	დოლარი	ევრო	ლარი	თურქული	სულ
აქტივები						
ფული და ფულის		10,618,036	63,100	1,370,242	-	12,051,378
შეზღუდული ფული	-	1,082,325	-	-	-	1,082,325
გაცემული სესხები	-	18,465,482	-	-	-	18,465,482
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,844,900	18,389,759	25,318	7,588,016	-	29,847,993
სულ	3,844,900	48,555,602	88,418	8,958,258		61,447,178
ვალდებულებები						
სესხები	247,830,821	44,577,938	-	-	-	292,408,759
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	1,238,035	174,277	705,156	13,085	2,130,553
სულ	247,830,821	45,815,973	174,277	705,156	13,085	294,539,312
წმინდა სავალუტო	(243,985,922)	2,739,629	(85,859)	8,253,102	(13,085)	(233,092,134)