

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ
ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული
საანგარიშგებო წლისთვის

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	4
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	5
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	6

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია	7
2. მომზადების საფუძვლები	7
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.....	8
4. ძირითადი საშუალებები.....	13
5. საინვესტიციო ქონება	13
6. მარაგები	14
7. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14
8. ფული და ფულის ექვივალენტები	14
9. მიღებული სესხები	14
10. პირდაპირი ხარჯები	15
11. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	15
12. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	15
13. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	16

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრისთვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	4	960,270	1,068,387
საინვესტიციო ქონება	5	3,005,778	3,051,101
სულ გრძელვადიანი აქტივები		3,966,048	4,119,489
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	6	82,781	88,232
გადახდილი ავანსები		10,031	9,052
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7	2,508,961	2,566,427
ფული და ფულის ექვივალენტები	8	34,072	7,691
სულ მიმდინარე აქტივები		2,635,760	2,671,317
სულ აქტივები		6,601,807	6,790,805
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		200	200
გადაფასების რეზერვი		1,843,324	2,889,554
გაუნაწილებელი მოგება		2,029,266	1,418,582
სულ კაპიტალი		3,872,790	4,308,336
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	9	2,592,819	2,350,206
		2,592,819	2,350,206
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები		9,157	6,623
სავაჭრო ვალდებულებები		120,643	124,802
საგადასახადო ვალდებულებები		6,399	839
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		136,199	132,264
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		6,601,807	6,790,805

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2024 წლის 31 მაისს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი



გიორგი კურცხალია

7-16 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

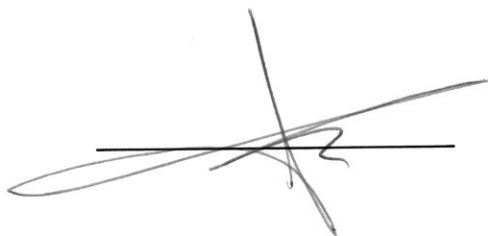
სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები		84,323	122,563
პირდაპირი ხარჯები	10	(288,819)	(416,032)
საერთო მოგება		(204,496)	(293,469)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	11	(135,062)	(401,139)
საოპერაციო მოგება		(339,558)	(694,608)
საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული შემოსავალი		92,995	80,192
ფინანსური ხარჯი		(192,505)	(176,352)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი, წმინდა		4,002	9,908
კურსთაშორის სხვაობით მიღებული ზარალი, წმინდა		(1,028)	(1,204)
ზარალი დაბეგვრამდე		(436,095)	(782,064)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა ზარალი		(436,095)	(782,064)
ძირითადი საშუალების გადაფასების რეზერვი		549	590,400
წლის მთლიანი სრული ზარალი		(435,546)	(191,664)

დირექტორი



გიორგი კურცხალია

7-16 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილ. მოგება	სულ
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის	200	2,299,154	2,200,645	4,499,999
გადაფასების ნამეტი		590,400		
წლის წმინდა ზარალი	-		(782,064)	
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის	200	2,889,554	1,418,581	4,308,336
გადაფასების ნამეტი		(1,046,230)	1,046,780	
წლის წმინდა ზარალი			(436,095)	
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	200	1,843,324	2,029,266	3,872,790

7-16 გვერდებზე არსებული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	2023	2022
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		
წლის მთლიანი სრული ზარალი	(435,546)	(191,664)
კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	157,525	301,644
დარიცხული პროცენტი	192,505	176,352
გადაფასების რეზერვი	(5,500)	(586,195)
გრძელვადიანი აქტივების ჩამოწერიდან მიღებული შედეგი	2,093	-
კურსთაშორის სხვაობით მიღებული ზარალი	3,246	1,204
საოპერაციო საქმიანობიდან გასული ფულადი სახსრები საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე	(85,677)	(298,659)
ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში:		
მარაგების ცვლილება	5,451	1,134
გადახდილი ავანსების ცვლილება	(979)	108,153
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ცვლილება	56,765	123,143
მიღებული ავანსების ცვლილება	2,534	3,512
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ცვლილება	1,401	(4,714)
ფულადი ნაკადების გადინება საოპერაციო საქმიანობიდან	(20,505)	(67,431)
გადახდილი პროცენტი	(192,505)	(176,352)
ფულადი ნაკადების წმინდა გადინება საოპერაციო საქმიანობიდან	(213,010)	(243,783)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	(677)	-
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა		
ფულადი ნაკადების წმინდა გადინება საინვესტიციო საქმიანობიდან	(677)	
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		
გადახდილი დივიდენდები	-	-
მესაკუთრეების შენატანები კაპიტალში	-	-
მიღებული სესხები	240,009	176,664
ფულადი ნაკადების წმინდა შემოდინება ფინანსური საქმიანობიდან	240,009	176,664
წმინდა ზრდა/(შემცირება) ფულსა და ფულის ექვივალენტებში	26,322	(67,118)
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებში	58	
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	7,691	74,809
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს	34,072	7,691

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

წარმოდგენილი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენისთვის (შემდგომში „კომპანია“) 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის.

კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც დაარსდა 2007 წელს. ის რეგისტრირებულია თბილისის ვაკის რაიონში, ყაზბეგის გამზირი, 24 კვ.16 ნაკვეთი-1/18. საიდენტიფიკაციო ნომრით: 205195046.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სამშენებლო და სამოქალაქო მშენებლობის ტექნიკის, სატვირთო-სახმელეთო ტრანსპორტის და მოწყობილობების იჯარა. ასევე, ბეტონის პროდუქციის წარმოება.

2022 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მფლობელი არის:

მფლობელი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გიორგი კურცხალია	100%	100%

2. მომზადების საფუძველები

ანგარიშგების შესაბამისობა

წარმოდგენილი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) შესაბამისად.

კომპანია აღრიცხვას აწარმოებს საქართველოს კანონმდებლობის დაცვით და ფინანსურ ანგარიშგებებს ამზადებს ქართულ ლარში. ფინანსურ ანგარიშგებაში თანხები წარდგენილია დამრგვალების გარეშე, თუ სხვაგვარად არაა მითითებული. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

ფინანსური ანგარიშგების მსს ფასს-ის შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების გაკეთებას. ის, ასევე, კომპანიის ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ მსჯელობის საფუძველზე ჩამოაყალიბოს და მიიღოს ყველაზე გონივრული სააღრიცხვო შეფასებები. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები მოცემულია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაში.

შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდით, თუ ქვემოთ მოცემულ სააღრიცხვო პოლიტიკაში სხვა რამ არ არის ნახსენები. ისტორიული ღირებულება ზოგადად დაფუძნებულია აქტივების სანაცვლოდ გაცემული თანხის სამართლიან ღირებულებაზე.

კომპანია ზოგადად არ მოელოს, რომ მსს ფასს სტანდარტების 35.11 პუნქტის ფარგლებში განსახორციელებელი რომელიმე შესწორება არაპრაქტიკული იქნება კომპანიისთვის.

საქმიანობის უწყვეტობა

ფინანსური უწყისი მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის საფუძველზე იმ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ხელმძღვანელობასა და დამფუძნებლებს სურვილი აქვთ, განავითარონ საქმიანობა საქართველოში.

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს უშუალოდ დაკავშირებულ ხარჯებს და მომავალი ვალდებულებების სავარაუდო დღევანდელ ღირებულებას, ასევე შეძენის მიმდინარე ფასს.

შემდგომი დანახარჯები ჩაირთვება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, ან აღიარდება როგორც დამოუკიდებელი აქტივი მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აღნიშნული ტიპის დანახარჯისაგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სახის სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მიმდინარე ტიპის რემონტებთან, აღიარდება როგორც ხარჯი მისი გაწევის პერიოდში.

ძირითადი საშუალებები ბალანსში ასახულია ისტორიული ღირებულებით, რომელიც შემცირებულია დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში და ექვემდებარება სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოს აქტივის ჩამოწერას.

აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება. დამატებითი ინფორმაცია ძირითადი საშუალებების წმინდა საბალანსო ღირებულების შესახებ მოცემულია მე-4 განმარტებით შენიშვნაში.

ცვეთა ძირითადი საშუალებების ყველა ჯგუფს ერიცხება წრფივად. სასარგებლო მომსახურების პერიოდი და ცვეთის მეთოდი მიმოიხილება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ღირებულების ცვლილების ეფექტის გათვალისწინებით, პერსპექტიულ საფუძველზე.

ძირითადი საშუალებების ჯგუფები და სასარგებლო მომსახურების ვადები

შენობა/ნაგებობები	10
მანქანა - დანადგარები	8
სატრანსპორტო საშუალებები	15
ოფისის აღჭურვილობა	8
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	8

ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად წარმოშობილი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული თანხის შედარებით და ჩაირთვება არასაოპერაციო შემოსავლების/ხარჯების კატეგორიაში, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება (მიწა ან შენობები, ან შენობის ნაწილი, ან ორივე ერთად), რომელსაც ფლობს მესაკუთრე, ან მოიჯარე ფინანსური იჯარის პირობებით, საიჯარო შემოსავლების მიღების ან ღირებულების ზრდის ან ორივე მიზნით, გარდა ისეთი მიზნებისა, როგორიცაა:

ა) გამოიყენება საქონლის წარმოების ან მიწოდების, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის; ან

ბ) გაყიდვა საწარმოს ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში“.

საწარმო საინვესტიციო ქონებას თავდაპირველად აღიარებს თვითღირებულებით. შეძენილი საინვესტიციო ქონების თვითღირებულება მოიცავს მისი შეძენის ფასსა და ნებისმიერ დანახარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია უშუალოდ საინვესტიციო ქონების შეძენასთან.

საწყისი აღიარების შემდგომი შეფასება ხდება რეალური ღირებულების მოდელით.

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება იმ შემთხვევაში, როდესაც მოხდება ამ ქონების გასვლა ან სამუდამოდ შეწყდება გამოყენება და მოსალოდნელი არ იქნება მომავალი ეკონომიკური სარგებელი მისი გასვლიდან.

მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და შეფასებით გასაყიდ ფასს შორის უმცირესი თანხით, რომელსაც გამოკლებული აქვს პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისთვის საჭირო დანახარჯები. თვითღირებულება შედგება მარაგების შესყიდვისა და მათ საჭირო მდებარეობამდე და მდგომარეობამდე მიყვანის ყველანაირი დანახარჯისგან (მაგალითად: ტრანსპორტირების ხარჯი, საბაჟო მოსაკრებელი და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები). რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულების განსაზღვრისთვის გამოიყენება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდი.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები არის აქტივები, რომლებიც იოლად კონვერტირებადი ფულად სახსრებში და ექვემდებარება ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე სამ თვემდე ვადით. სამ თვეზე მეტი ვადიანობით შეზღუდული სახსრები არ შედის ფულისა და ფულის ექვივალენტებში.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები არის საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში გაწეული სერვისის ან მიწოდებული საქონლის სანაცვლოდ მომხმარებლებისგან მისაღები თანხები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების აღიარება თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით, ხოლო შემდგომ ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, გაუფასურების ანარცხის გამოკლებით.

ფინანსური აქტივები გაუფასურებულად ითვლება მაშინ, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური აქტივის პირველადი აღიარების შემდეგ დამდგარმა ერთმა ან ერთზე მეტმა მოვლენამ გავლენა მოახდინა მოთხოვნიდან მოსალოდნელ სამომავლო ფულად ნაკადებზე. გაუფასურების ზარალის ოდენობა განისაზღვრება, როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და სამომავლო მისაღები ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებას შორის, რომელიც მიიღება ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირების მეშვეობით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები არის საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში მიღებული სერვისის ან შეძენილი საქონლის სანაცვლოდ მომწოდებლისთვის გადასახდელი თანხები. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების აღიარება თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით, ხოლო შემდგომ ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთჩათვლა

კომპანია ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთჩათვლას ახორციელებს მაშინ, როდესაც ურთიერთჩათვლა იურიდიულად არ არის შეზღუდული და კომპანია გეგმავს ანგარიშსწორებას ნეტო საფუძველზე, ან ფინანსური აქტივის მიღებას და ვალდებულების დაფარვას გეგმავს ერთგვაროვნად.

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კაპიტალი და დივიდენდები

კაპიტალი შედგება საწესდებო კაპიტალისა და გაუნაწილებელი მოგებისგან. დივიდენდები აღირიცხება კაპიტალში იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა. ნებისმიერი დივიდენდი, რომელიც ცხადდება საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ და ფინანსური ანგარიშგების გამოსაქვეყნებლად ნების დართვის თარიღამდე, იშიფრება საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

დაბეგვრა

2017 წლის 1 იანვრიდან მოგების გადასახადის ახალი მოდელი შევიდა ძალაში. აღნიშნული ცვლილების მიზანი მოგების გადასახადის ადმინისტრირების გამარტივება და ბიზნესის ზრდის ხელშეწყობაა. ახალ მოდელში მთავარი ცვლილება ერთობლივი შემოსავლის დაბეგვრის გადავადებაა, გაუნაწილებელი მოგების დივიდენდის სახით გაცემამდე. აღნიშნული ცვლილება გაზრდის მოგების რეინვესტირების მოცულობას. მოგების გადასახადის განაკვეთი არ იცვლება და ძველი მოდელის მსგავსად 15% რჩება. დამატებით წლიურად დაბეგვრის ნაცვლად, გადასახადის დარიცხვა ყოველთვიურად მოხდება. მოგების გადასახადის ახალი მოდელის მიხედვით დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს შემდეგი ტრანზაქციები/გადახდები: დივიდენდის გაცემა; სხვაობა კონტრაქტის ღირებულებასა და საბაზრო ფასს შორის; ხარჯები, რომლებიც დაკავშირებული არ არის ეკონომიკურ საქმიანობასთან; საჩუქრები; წარმომადგენლობითი ხარჯები ლიმიტს ზემოთ. მოგების გადასახადის ახალი მოდელის სპეციფიკიდან გამომდინარე საგადასახადო და ფინანსურ ბაზებს შორის სხვაობა არ გვაქვს. შესაბამისად, არ წარმოიქმნება გადავადებული გადასახადი. გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება მავალდებულებელი მოვლენა. მავალდებულებელ მოვლენას წარმოადგენს ქმედება ან ფაქტი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განპირობებს გადასახადის გადახდას. წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლიდანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

შემოსავალი

შემოსავლის აღრიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის მიღების ალბათობა მაღალია და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. შემოსავლების შეფასება ხდება სამართლიანი ღირებულების ოდენობით, ნებისმიერი ფასდაკლებისა და დღგ-ის გამოკლებით.

კომპანია ამონაგებს აღიარებს მომსახურების ხელშეკრულების შესრულების სტადიის მიხედვით, როცა შესაძლებელია ამონაგების ოდენობის საიმედოდ შეფასება და მოცემული ოპერაციიდან მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში.

ხარჯების აღიარება

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

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

ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი შეღავათები აღიარდება იმ წელს, როდესაც თანამშრომელმა გასწია შესაბამისი მომსახურება.

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საოპერაციო იჯარა

კომპანია, როგორც მეიჯარე საიჯარო შემოსავალს აღიარებს წრფივი მეთოდით მიმდინარე პერიოდის შემოსავლად საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და ასევე მოვლენები ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე, რომელიც გვაწვდის დამატებით ინფორმაციას კომპანიის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, შეტანილია ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი არსებითი მოვლენები, რომლებიც არ ახდენენ გავლენას ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის დღისათვის, ასევე წარმოდგენილია ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში.

უცხოური ვალუტით განხორციელებული ოპერაციები

თავის ოპერაციებში კომპანია ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს კომპანიის ოპერაციებზე. ამგვარად, მოცემული ფინანსური ანგარიშგებისათვის შეფასების ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირებულია ფუნქციონალურ ვალუტაში ოფიციალური გაცვლით კურსით, ბალანსის შედგენის დღისათვის. მოგება და ზარალი კურსთა შორის სხვაობიდან ოპერაციების ანაზღაურებისას და ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კონვერტაციისას წლის ბოლოს არსებული ოფიციალური კურსით აღიარებულია მოგებად ან ზარალად. წლის ბოლოს კონვერტაცია არ ეხება არაფულად აქტივებს. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორისის ხვაობები აისახება პერიოდის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც „მოგება(ზარალი) ვალუტის კურსთა შორის სხვაობიდან, წმინდა“. 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი (საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი) იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული გაცვლითი კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
კურსი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.6894	2.9753
კურსი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.7020	2.8844

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ანარიცხები, პირობითი აქტივები და პირობითი ვალდებულებები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში შესაძლებელია - აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. ვალდებულება კი წარმოადგენს კომპანიის მიმდინარე დავალიანებას, რომელიც წარმოიშვა წარსული მოვლენის შედეგად, და რომლის დაფარვა გამოიწვევს კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებლის გადინებას.

ვალდებულების წარმოშობი მოვლენა არის მოვლენა, რომელიც წარმოშობს სამართლებრივ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რაც გულისხმობს, რომ კომპანიას არ გააჩნია სხვა რეალური ალტერნატივა, და მან უნდა დაფაროს თავისი ვალდებულებები. სამართლებრივი ვალდებულება გამომდინარეობს:

- გარიგებიდან (ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ან ნაგულისხმევი პირობების გათვალისწინებით);
- კანონმდებლობიდან; ან
- სხვა სამართლებრივი ქმედებიდან.

კონსტრუქციული ვალდებულება გამომდინარეობს კომპანიის ქმედებიდან, სადაც:

- წარსულში დადგენილი პრაქტიკიდან, კომპანიის მიერ გამოქვეყნებული პოლიტიკიდან ან სპეციფიკური მიმდინარე ანგარიშგებიდან გამომდინარე, კომპანია მიაჩნის სხვა მხარეებს, რომ იგი იღებს გარკვეულ პასუხისმგებლობებს; და
- შედეგად, მესამე მხარეს კომპანიასთან მიმართებაში გააჩნია გარკვეული მოლოდინი, რომ იგი შეასრულებს ამ პასუხისმგებლობებს.

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

4. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები 2022 და 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	სატრანსპორტო საშუალებები	ოფისის აღჭურვილობა	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სულ
1 იანვარი 2021	1,619	461,472	1,695,934	11,785	171,385	2,342,195
შემოსვლა						
გადაფასების რეზერვი		(1,817)	584,754		3,258	586,195
გასვლა						
31 დეკემბერი 2022	1,619	459,655	2,280,688	11,785	174,643	2,928,390
შემოსვლა					677	677
გადაფასების რეზერვი		5,500				5,500
გასვლა		(542)		(522)	(2,153)	(3,217)
31 დეკემბერი 2023	1,619	464,613	2,280,688	11,263	173,167	2,931,350
დაგროვილი ცვეთა						
1 იანვარი 2022		(304,619)	(1,189,711)	(8,193)	(101,159)	(1,603,682)
წლის ცვეთა	(256)	(38,704)	(189,888)	(1,518)	(25,954)	(256,320)
გასული აქტივების ცვეთა						
31 დეკემბერი 2022	(256)	(353,323)	(1,379,599)	(9,711)	(127,113)	(1,860,002)
წლის ცვეთა	(137)	(12,347)	(91,707)	(301)	(7,710)	(112,202)
გასული აქტივების ცვეთა		215		254	655	1,124
31 დეკემბერი 2023	(393)	(355,455)	(1,471,307)	(9,758)	(134,167)	(1,971,080)
ნეტო საბალანსო ღირებულება						
31 დეკემბერი 2021	1,619	156,853	506,222	3,592	70,226	738,512
31 დეკემბერი 2022	1,363	116,332	901,089	2,074	47,530	1,068,388
31 დეკემბერი 2023	1,226	109,158	809,381	1,505	39,000	960,270

5. საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება 2022 და 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მიწა	23,387	23,387
შენობა - ნაგებობები	2,982,391	3,027,714
სულ საინვესტიციო ქონება	3,005,778	3,051,101

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

6. მარაგები

მარაგები 2022 და 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ნედლეული და მასალები	73,383	79,146
მზა პროდუქცია	9,398	9,086
სულ მარაგები	82,781	88,232

7. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2022 და 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო მოთხოვნები	2,508,877	2,565,953
მოთხოვნები პერსონალის მიმართ	-	389
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,508,877	2,566,343

8. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები 2022 და 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფული ბანკში მიმდინარე ანგარიშებზე ლარში	32,592	7,689
ფული ბანკში მიმდინარე ანგარიშებზე სხვა ვალუტაში	1,479	-
ფული სალაროში	1	2
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	34,072	7,691

9. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები 2021 და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მიღებული სესხის ძირი		
გიორგი კურცხალია (GEL)	(1,343,120)	(1,293,398)
გიორგი კურცხალია (EUR)	(8,631)	(8,367)
სულ მიღებული სესხის ძირი	(1,351,751)	(1,301,765)
მიღებული სესხის პროცენტი		
გიორგი კურცხალია (GEL)	(1,236,940)	(1,045,102)
გიორგი კურცხალია (EUR)	(4,128)	(3,338)
სულ მიღებული სესხის პროცენტი	(1,241,068)	(1,048,440)

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

10. პირდაპირი ხარჯები

პირდაპირი ხარჯები 2022 და 2023 წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2023	2022
ცვეთა	149,514	274,174
პირდაპირი შრომის ხარჯი	98,111	82,021
სატრანსპორტო საშუალებებთან დაკავშირებული ხარჯები	35,935	48,576
მასალების დანახარჯები	5,259	11,261
სულ პირდაპირი ხარჯები	288,819	416,032

11. საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები 2022 და 2023 წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2023	2022
საგადასახადო ხარჯი	43,726	45,268
იჯარის ხარჯი	41,504	42,258
შრომის ანაზღაურება	13,750	15,000
კომუნალური ხარჯები	9,248	-
ცვეთა	8,011	27,471
საკონსულტაციო ხარჯი	6,545	-
საექვო მოთხოვნ. დაკავშირებული ხარჯები		244,664
სხვა საერთო ხარჯი	12,278	26,478
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი	135,062	401,139

12. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, როგორც წარმოდგენილია ბასს 24-ში „ინფორმაცია დაკავშირებულ მხარეებზე“, წარმოადგენს:

(ა) მხარეებს, რომლებიც პირდაპირ ან არაპირდაპირ ერთი ან რამდენიმე შუამავლით აკონტროლებენ, კონტროლდებიან ან არიან ერთობლივი კონტროლის ქვეშ ჯგუფთან (მათ შორის, დამფუძნებელ კომპანიასა და ფილიალებთან), ფლობენ წილს ჯგუფში, რაც მნიშვნელოვანი გავლენის მიზეზია და ფლობენ საერთო კონტროლს ჯგუფზე;

(ბ) კომპანიის ან მისი მშობელი საწარმოს ძირითად მმართველ პერსონალს;

(გ) (ა) ან (ბ) პუნქტში ჩამოთვლილთა ოჯახის წევრებს;

(დ) მხარეებს, რომლებიც წარმოადგენენ (გ) ან (ბ) პუნქტში ჩამოთვლილი პირების მიერ კონტროლირებად ან ერთობლივად კონტროლირებად საწარმოებს, ან ამ პირებს მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ მათზე, ან ასეთ საწარმოში ხმის მიცემის უფლება პირდაპირ ან არაპირდაპირ ამ პირების ხელშია.

თითოეულ შესაძლო დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობის განხილვისას, საწარმომ უნდა შეაფასოს თავად ურთიერთობის შინაარსი და არა მარტო მისი იურიდიული ფორმა. საწარმოს, დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთები დეტალურად წარმოდგენილია ქვემოთ:

შპს ჯორჯიან ბილდინგ კორპორეიშენ

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო მოთხოვნები		
შპს გუდაური რესორტი	1,488,307	1,488,262
შპს მენო ინტერნეიშნლ	516,259	551,320
შპს ჰოტელ გუდაური რესორტი	254,263	252,958
შპს ჯი.სი.სი	64,444	49,468
შპს გსკ	35,579	68,466
ამხანაგობა ქავთარაძე 2005	40	713
სულ სავაჭრო მოთხოვნები დაკავშირებულ მხარეებთან	2,358,892	2,411,187

23არგ

13. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა მნიშვნელოვანი ცვლილებები, რაც საჭიროებს დამატებით ინფორმაციის გამჟღავნებას.