

შპს „ას ჯორჯია“
31 დეკემბერი, 2024

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს “ას ჯორჯია”

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

შინაარსი	1
1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა	6
2. მნიშვნელოვანი საადრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა.....	6
3. კრიტიკული საბუღალტრო შეფასებები და გადაწყვეტილებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებისას	15
4. ახალი ან შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება	16
5. შეწყვეტილი ოპერაციები	17
6. ძირითადი საშუალებები	19
7. საინვესტიციო ქონება	20
8. დაუმთავრებელი მშენებლობა და სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში	21
9. გაცემული სესხები.....	21
10. სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....	23
11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	23
12. საგადასახადო აქტივები	24
13. ფული და ფულის ექვივალენტები	25
14. საწესდებო კაპიტალი	25
15. მიღებული სესხები.....	25
16. ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები.....	27
17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	27
18. ვალდებულებები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	27
19. შემოსავლები	27
20. გაყიდვების თვითღირებულება	27
21. გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯები	27
22. სხვა საოპერაციო შემოსავლები	28
23. სხვა საოპერაციო ხარჯები	28
24. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	28
25. წმინდა ფინანსური შემოსავლები/(ხარჯები).....	28
26. უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/(ზარალი).....	28
27. მოგების გადასახადი	29
28. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები.....	29
29. ფინანსური რისკების მართვა	29
30. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება	34
31. კაპიტალის რისკის მართვა.....	35
32. ნამუხები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	35
33. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	36

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 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული კონსოლიდირებული მოგება ზარალის და სხვა სრულიშემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, გარდა პირობითი მოსაზრების საფუძველის აბზაცში ასახული საკითხების შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2024 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 მარაგებისა და ძირითადი საშუალებების ინვენტარიზაციას წლის ბოლოს და დასაწყისში და ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით მარაგებისა და ძირითადი საშუალებების არსებობის და ფიზიკური მდგომარეობის შეფასებაში, როგორც მოხსენებულა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. შესაბამისად, ჩვენ ვერ მოვახერხეთ საკმარისი სათანადო აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება მარაგებისა და ძირითადი საშუალებები არსებობასა და ფიზიკურ მდგომარეობასთან დაკავშირებით. ამ საკითხების მატერიალურობიდან გამომდინარე, ჩვენი აზრი 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოდიფიცირებულია მარაგებისა და ძირითადი საშუალებების სისრულესთან, შეფასებასთან და არსებობასთან და ფიზიკურ მდგომარეობასთან დაკავშირებით.

კომპანიის სასაქონლო მატერიალური მარაგები მოიცავს უმოძრაო ერთეულებს, ჯამური ღირებულებით 2,712,304 ლარი (2023: 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 2024 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, სასაქონლო მატერიალური მარაგები წარადგინა თვითღირებულებით ისე, რომ არ განესაზღვრავს ზემოთ მოცემული სასაქონლო მატერიალური მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ შევძელით მოგვეპოვებინასაკმარისიმტკიცებულება აღნიშნულ სასაქონლო მატერიალური მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასთან დაკავშირებით, შესაბამისად ვერ განესაზღვრეთ იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა საჭირო კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის, კონსოლიდირებული მოგება ზარალის, კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილებების და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებში.

ფინანსური ანგარიშგების მე-17 შენიშვნა განმარტავს, რომ კომპანიამ მიიღო სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან საბაზრო საპროცენტო განაკვეთზე დაბალი განაკვეთით. ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS-9) მოთხოვნების შესაბამისად, სესხები უნდა იყოს შეფასებული რეალური ღირებულებით. კომპანიამ ვერ განსაზღვრა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთები დაკავშირებული მხარეების სესხების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად ფასს 9-ის შესაბამისად, კომპანიისთვის შესაბამისი რისკ-ფაქტორების გათვალისწინებით. კომპანიის შეუსაბამობის შედეგად ფასს 9-სთან მიმართებაში და შესაბამის და სანდო ინფორმაციაზე შეზღუდული წვდომის გამო, ჩვენ ვერ შევძელით ზუსტად დაგვედგინა სესხების საბაზრო ღირებულება და შესაბამისი ეფექტი ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ასევე საპროცენტო განაკვეთებიც. აღნიშნული გარემოების არსებითობისა და ფინანსურ ანგარიშგებაზე მისი შესაძლო ეფექტის გამო, ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებულია 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

როგორც ფინანსური ანგარიშგების მე-12 და მე-16 შენიშვნაშია აღნიშნული, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სავაჭრო დებიტორული დავალიანება და ავანსები, რომლებიც ბინების გაყიდვიდან გამომდინარეობს, შესაბამისად, 768,131 და 1,135,383 ლარის ოდენობით, მოიცავს წინა წლებიდან გადატანილ მნიშვნელოვან ნაშთებს. ამ ნაშთების მნიშვნელოვანი ნაწილი ეხება ინდივიდუალურ კონტრაგენტებს, რომელთაგანაც პირდაპირი დასტურის წერილების მიღება ვერ შევძელით. გარდა ამისა, ეს ნაშთები ექვემდებარებოდა ისტორიულ დანებებას და სხვა კორექტირებას მომხმარებლის ავანსებსა და გაყიდვების ტრანზაქციებს შორის, რომელთა დეტალური გაყოფა ხელმისაწვდომი არ იყო. ამ გარემოებების გამო, ჩვენ ვერ შევძელით ალტერნატიული პროცედურებით მიგვეღო საკმარისი რწმუნება ზემოაღნიშნული დებიტორული დავალიანებისა და ავანსების ნაშთების სისრულესა და სიზუსტესთან დაკავშირებით.

კომპანიამ 2024 წლის განმავლობაში შეცვალა საინვესტიციო ქონების აღრიცხვის პოლიტიკა თვითღირებულების მოდელიდან სამართლიანი ღირებულების მოდელზე. თუმცა, ბასს 8-ის „აღრიცხვის პოლიტიკა, ცვლილებები აღრიცხვის შეფასებებში და შეცდომები“ მოთხოვნის შესაბამისად, აღრიცხვის პოლიტიკის ცვლილება უნდა გამოყენებულიყო რეტროსპექტულად, წინა წლის მაჩვენებლების ხელახალი ფორმულირებით და ადეკვატური გამჟღავნებით. კომპანიამ ცვლილება პერსპექტიულად გამოიყენა და არ გადააკეთა წინა წლის შედარებითი მონაცემები და არც გაამჟღავნა ამ ცვლილების გავლენა შედარებით ფინანსურ ანგარიშგებაზე. შესაბამისად, ფინანსური ანგარიშგება არ შეესაბამება ბასს 8-ის მოთხოვნებს. რადგან ამ საკითხის გავლენა არსებითია ფინანსური ანგარიშგებისა და მისი ელემენტებისთვის, ჩვენი მოსაზრება ამ საკითხთან დაკავშირებით 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 დამოუკიდებლობა ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბესსს“-ს) „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.

მნიშვნელოვანი გარემოებები

2023 წლის 4 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, სადაც მხარეებს წარმოადგენენ კომპანიის 49%-იანი წილის მფლობელი შპს-ი მასუმოვი, როგორც ვალდებულების მიმღები და ბანკები, სტანდრტ ბანკი და დეკა ბანკი, როგორც კრედიტორები, აქციონერმა გადაიხადა სესხის ძირითადი თანხა 114,653,943 მანათი, ხოლო ბანკების მხრიდან დარიცხული გადასახდელი პროცენტების პატიება მოხდა.

2023 წლის 11 დეკემბერს, AS Georgia-სა და ბატონ შაჰინ მოვსუმოვს შორის ხელი მოეწერა ხელშეკრულებას, რომლის თანახმადაც, კომპანიამ აღიარა იმავე ოდენობის სესხი, რომელიც კომპანიის სახელით დაფარა აქციონერმა, რომელიც ამ თარიღისთვის შეადგენდა 67,443,649 აშშ დოლარს.

2023 წლის ფინანსური ანგარიში გამოქვეყნდა ზემოაღნიშნული ცვლილებების დემონსტრირების გარეშე. კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის სამართლიანად წარმოსაჩენად, მენეჯმენტმა გადაწყვიტა, 2024 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში შეეტანა კორექტირება და წარმოედგინა 2023 წლის გასწორებული ფინანსური ანგარიშგება. ზემოაღნიშნული კორექტირების დეტალები აღწერილია მე-6 შენიშვნაში.

წინა წლის აუდიტებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ჩვენ გამოვთქვით პირობითი მოსაზრება შემდეგ საკითხზე: ჯგუფმა შეწყვიტა შვილობილი კომპანია შპს „ას კონსტრაქშენის“ საქმიანობა და გეგმავს მთელი მისი აქტივების რეალიზაციას. 2024 წლის განმავლობაში, მშობელმა საწარმომ დაიწყო მეორე ფაზის მშენებლობის პროცესი, შესაბამისად მოახდინა შვილობილი კომპანიის ჩართვა მშენებლობის პროცესში. ამ გარემოებების გათვალისწინებით, ჩვენი მოსაზრება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით არ არის მოდიფიცირებული 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2024 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 მთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით.

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

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

ჯგუფის მმართველ 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.

18 სექტემბერი 2025 წელი

არესემ საქართველო

SARAS-F-279563

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

SARAS-A-129107

RSM Georgia

მპს "ას ჯორჯია"
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023 გასწორებული	31 დეკემბერი 2023
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	7	110,836,375	46,299,612	46,299,612
საინვესტიციო ქონება	8	28,234,214	17,199,645	17,199,645
დაუმთავრებელი მშენებლობა	9	-	37,512,888	37,512,888
გაცემული სესხები	10	21,416,414	19,352,830	19,352,830
შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	1,284,291	1,077,278	1,077,278
სულ გრძელვადიანი აქტივები		161,771,294	121,442,253	121,442,253
მიმდინარე აქტივები				
დაუმთავრებელი მშენებლობა	9	78,933,936	14,846,573	14,846,573
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	8,936,743	6,563,096	6,563,096
გადახდილი ავანსები	12	2,039,076	3,351,411	3,351,411
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	12,662,861	18,108,775	18,108,775
საგადასახადო აქტივი	13	2,513,390	2,808,080	2,808,080
ფული და ფულის ექვივალენტები	14	7,182,966	156,503	156,503
აქტივები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	5	193,444	7,354,204	7,354,204
სულ მიმდინარე აქტივები		112,462,416	53,188,642	53,188,642
მთლიანი აქტივები		274,233,710	174,630,895	174,630,895
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	15	100	100	100
გადაფასების რეზერვი		106,492,192	28,073,483	28,073,483
დაგროვილი ზარალი		(88,583,398)	(74,275,729)	(149,906,713)
სულ კაპიტალი		17,908,894	(46,202,146)	(121,833,130)
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	17	247,583,071	217,173,317	-
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები	16	1,135,383	412,154	412,154
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		248,718,454	217,585,471	412,154
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	17	5,467,921	-	292,804,301
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	2,138,441	2,543,463	2,543,463
ვალდებულებები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		-	704,107	704,107
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		7,606,362	3,247,570	296,051,871
სულ ვალდებულებები		256,324,816	220,833,041	296,464,025
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		274,233,710	174,630,895	174,630,895

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2025 წლის 18 სექტემბერს

დირექტორი

მთავარი ფინანსური ოფიცერი

გიორგი ქაჭიაშვილი

როჰმან ხუსეინოვი

შპს "ას ჯორჯია"

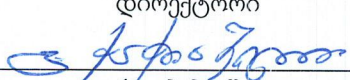
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

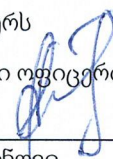
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023 გასწორებული	31 დეკემბერი 2023
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	7	110,836,375	46,299,612	46,299,612
საინვესტიციო ქონება	8	28,234,214	17,199,645	17,199,645
დაუმთავრებელი მშენებლობა	9	-	37,512,888	37,512,888
გაცემული სესხები	10	21,416,414	19,352,830	19,352,830
შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	1,284,291	1,077,278	1,077,278
სულ გრძელვადიანი აქტივები		161,771,294	121,442,253	121,442,253
მიმდინარე აქტივები				
დაუმთავრებელი მშენებლობა	9	78,933,936	14,846,573	14,846,573
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	11	8,936,743	6,563,096	6,563,096
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	2,039,076	3,351,411	3,351,411
გადახდილი ავანსები	12	12,662,861	18,108,775	18,108,775
საგადასახადო აქტივი	13	2,513,390	2,808,080	2,808,080
ფული და ფულის ექვივალენტები	14	7,182,966	156,503	156,503
აქტივები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	5	193,444	7,354,204	7,354,204
სულ მიმდინარე აქტივები		112,462,416	53,188,642	53,188,642
მთლიანი აქტივები		274,233,710	174,630,895	174,630,895
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	15	100	100	100
გადაფასების რეზერვი		106,492,192	28,073,483	28,073,483
დაგროვილი ზარალი		(88,583,398)	(74,275,729)	(149,906,713)
სულ კაპიტალი		17,908,894	(46,202,146)	(121,833,130)
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	17	247,583,071	217,173,317	-
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები	16	1,135,383	412,154	412,154
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		248,718,454	217,585,471	412,154
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	17	5,467,921	-	292,804,301
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	2,138,441	2,543,463	2,543,463
ვალდებულებები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		-	704,107	704,107
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		7,606,362	3,247,570	296,051,871
სულ ვალდებულებები		256,324,816	220,833,041	296,464,025
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		274,233,710	174,630,895	174,630,895

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2025 წლის 18 სექტემბერს

დირექტორი

 გიორგი ჭაჭრაშვილი



მთავარი ფინანსური ოფიცერი

 როსტომ ხუშნიგვი

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023 გასწორებული	2023
განგრძობითი ოპერაციები				
შემოსავლები	20	5,809,189	15,182,526	15,182,526
გაყიდვების თვითღირებულება	21	(3,371,294)	(13,720,513)	(13,720,513)
საერთო მოგება		2,437,895	1,462,013	1,462,013
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები				
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები	22	(499,365)	(434,552)	(434,552)
სხვა საოპერაციო შემოსავლები	23	14,633,214	864,377	864,377
სხვა საოპერაციო ხარჯები	24	(195,897)	(397,970)	(397,970)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	25	(6,735,189)	(6,242,851)	(6,242,851)
გაცემული სესხების ანარიცხის ცვლილება	10	(25,816)	(81,596)	(81,596)
დებიტორული დავალიანების ანარიცხის ცვლილება	12	987,144	429,014	429,014
საოპერაციო მოგება/(ზარალი)		10,601,986	(4,401,565)	(4,401,565)
ოპერაციებიდან				
არასაოპერაციო შემოსავლები		-	76,601,307	-
წმინდა ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი	26	(16,423,260)	(12,047,483)	(12,141,670)
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	27	(8,486,395)	(1,625,368)	(560,858)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(14,307,669)	58,526,891	(17,104,093)
მოგების გადასახადი გაგრძელებული ოპერაციებიდან		-	-	-
წლის ზარალი		(14,307,669)	58,526,891	(17,104,093)
შეწყვეტილი ოპერაციები				
(ზარალი) გადასახადამდე შეწყვეტილი ოპერაციებიდან				
საშემოსავლო გადასახადი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		-	(119,947)	(119,947)
(ზარალი) წლის განმავლობაში შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		-	(119,947)	(119,947)
სხვა სრული შემოსავალი		78,418,709	-	-
სულ სრული შემოსავალი		64,111,040	58,406,944	(17,224,040)

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2025 წლის 18 სექტემბერს

დირექტორი

მთავარი ფინანსური ოფიცერი

გიორგი ჭაჭიაშვილი

როვმან ხუსეინოვი

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023 გასწორებული ლი	2023
განგრძობითი ოპერაციები				
შემოსავლები	20	5,809,189	15,182,526	15,182,526
გაყიდვების თვითღირებულება	21	(3,371,294)	(13,720,513)	(13,720,513)
საერთო მოგება		2,437,895	1,462,013	1,462,013
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები	22	(499,365)	(434,552)	(434,552)
სხვა საოპერაციო შემოსავლები	23	14,633,214	864,377	864,377
სხვა საოპერაციო ხარჯები	24	(195,897)	(397,970)	(397,970)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	25	(6,735,189)	(6,242,851)	(6,242,851)
გაცემული სესხების ანარიცხის ცვლილება	10	(25,816)	(81,596)	(81,596)
დებიტორული დავალიანების ანარიცხის ცვლილება	12	987,144	429,014	429,014
საოპერაციო მოგება/(ზარალი) ოპერაციებიდან		10,601,986	(4,401,565)	(4,401,565)
არასაოპერაციო შემოსავლები		-	76,601,307	-
წმინდა ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი	26	(16,423,260)	(12,047,483)	(12,141,670)
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	27	(8,486,395)	(1,625,368)	(560,858)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(14,307,669)	58,526,891	(17,104,093)
მოგების გადასახადი გაგრძელებული ოპერაციებიდან		-	-	-
წლის ზარალი		(14,307,669)	58,526,891	(17,104,093)
შეწყვეტილი ოპერაციები				
(ზარალი) გადასახადამდე შეწყვეტილი ოპერაციებიდან				
საშემოსავლო გადასახადი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		-	(119,947)	(119,947)
(ზარალი) წლის განმავლობაში შეწყვეტილი ოპერაციებიდან		-	(119,947)	(119,947)
სხვა სრული შემოსავალი		78,418,709	-	-
სულ სრული შემოსავალი		64,111,040	58,406,944	(17,224,040)

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2025 წლის 18 სექტემბერს

დირექტორი

გიორგი ჭაჭიაშვილი



მთავარი ფინანსური ოფიცერი

როშმან ხუსეინოვი

შპს "ას ჯორჯია"
კონსოლიდირებული ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილების შესახებ
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	გადაფასები ს რეზერვი	სულ კაპიტალი
2023 წლის 1 იანვარი		100	(132,682,673)	28,073,483	(104,609,090)
სრული შემოსავალი		-	58,406,944	-	58,406,944
2023 წლის 31 დეკემბერი გასწორებული		100	(74,275,729)	28,073,483	(46,202,146)
სრული შემოსავალი		-	(14,307,669)	-	(14,307,669)
გადაფასების რეზერვი	7	-	-	78,418,709	78,418,709
2024 წლის 31 დეკემბერი		100	(88,583,398)	106,492,192	17,908,894

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2025 წლის 18 სექტემბერს

დირექტორი

მთავარი ფინანსური ოფიცერი

გიორგი ჭაჭიაშვილი

როვშან ხუსეინოვი

შპს "ას ჯორჯია"

კონსოლიდირებული ანგარიშგება კაპიტალში ცვლილების შესახებ

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

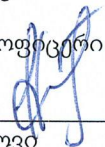
	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
2023 წლის 1 იანვარი		100	(132,682,673)	28,073,483	(104,609,090)
სრული შემოსავალი		-	58,406,944	-	58,406,944
2023 წლის 31 დეკემბერი		100	(74,275,729)	28,073,483	(46,202,146)
გასწორებული					
სრული შემოსავალი		-	(14,307,669)	-	(14,307,669)
გადაფასების რეზერვი	7	-	-	78,418,709	78,418,709
2024 წლის 31 დეკემბერი		100	(88,583,398)	106,492,192	17,908,894

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2025 წლის 18 სექტემბერს

დირექტორი

 გიორგი ჭაჭიაშვილი



მთავარი ფინანსური ოფიცერი

 როზმან ხუშნავა

შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის უწყისი
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	შენიშვნა	2024	2023 გასწორებული	2023
ფულადი ნაკადები უწყვეტი ოპერაციებიდან წლის ზარალი				
		(14,307,669)	58,526,891	(17,104,093)
კორექტირებები:				
სესხის გაუფასურების რეზერვის ზრდა	10	25,816	81,596	81,596
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	12	(987,144)	(429,014)	(429,014)
ფინანსური ხარჯები	26	17,517,080	13,100,700	13,194,887
ფინანსური შემოსავლები	26	(1,093,820)	(1,053,217)	(1,053,217)
(მოგება)/ზარალი ძირ. საშუალებების გაყიდვიდან	7	(1,180,379)	298	298
საპროცენტო ვალდებულებების პატიება	6	-	(76,601,307)	-
ცვეთა და ამორტიზაცია	7	777,690	1,478,457	1,478,457
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი	27	8,486,395	1,625,368	560,858
ფულადი ნაკადების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე				
		9,237,969	(3,270,228)	(3,270,228)
საოპერაციო აქტივების (ზრდა)/შემცირება:				
მშენებლობის პროცესში მყოფი სასაქონლო მატერიალური მარაგების შემცირება/(ზრდა)	9	(26,574,475)	6,417,952	6,417,952
საინვესტიციო ქონების შემცირება/(ზრდა)	8	(13,325,050)	-	-
შეზღუდული ფულადი სახსრების (ზრდა)/შემცირება	14	(207,013)	5,047	5,047
სასაქონლო მატერიალური მარაგების ცვლილება	11	(2,373,647)	(2,975,372)	(2,975,372)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება	12	6,843,881	8,387,807	8,387,807
საგადასახადო აქტივების (ზრდა)/შემცირება	13	294,690	(2,808,080)	(2,808,080)
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება):				
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ცვლილება		-	(278,673)	(278,673)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ცვლილება	18	(405,022)	419,429	419,429
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსების ზრდა/(შემცირება)	16	723,229	(2,744,425)	(2,744,424)
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები გადასახადების გადახდამდე				
		(25,785,438)	3,153,457	3,153,458
მიღებული პროცენტი		-	-	-
გადახდილი პროცენტი		(63,559)	(938,305)	(938,305)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან				
		(25,848,997)	2,215,151	2,215,152
ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციიდან წლის მოგება/(ზარალი)				
		-	(119,947)	(119,947)
კორექტირებები:				
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი		-	358,544	358,544
ცვეთა და ამორტიზაცია		-	502,419	502,419
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/ზარალი		-	(8,703)	(8,703)
ფულადი ნაკადების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე				
		-	732,313	732,313
საოპერაციო აქტივების (ზრდა)/შემცირება:				
სასაქონლო მატერიალური მარაგების (ზრდა)/შემცირება			756	756
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება			584,948	584,948
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება):				
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ცვლილება			(10,879)	(10,879)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ცვლილება			(1,108,203)	(1,108,203)

შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის უწყისი
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა				
ფულადი სახსრები გადასახადების გადახდამდე	-	198,935	198,935	
მიღებული პროცენტი	-	-	-	
გადახდილი პროცენტი	-	-	-	
ფულადი სახსრების წმინდა ნაკადები შეწყვეტილი	-	198,935	198,935	
ოპერაციებიდან				
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან				
ძირითადი საშუალებების შეძენა გაგრძელებული	7	(1,228,859)	(3,037,825)	(3,037,825)
ოპერაციებიდან				
ძირითადი საშუალებების შეძენა გაუგრძელებელი		-	(11,261)	(11,261)
ოპერაციებიდან				
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა გაგრძელებული		-	1,952	1,952
ოპერაციებიდან				
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა გაუგრძელებელი		-	277,346	277,346
ოპერაციებიდან				
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(1,228,859)	(2,769,788)	(2,769,788)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან				
გაცემული სესხები გაგრძელებული ოპერაციებიდან	10	(2,063,584)	-	-
მიღებული სესხები გაგრძელებული ოპერაციებიდან	17	35,877,675	(11,786,617)	(11,786,617)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		33,814,091	(11,786,617)	(11,786,617)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის				
ექვივალენტებზე გაგრძელებული ოპერაციებიდან	27	91,293	238,742	238,742
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის				
ექვივალენტებზე გაუგრძელებული ოპერაციებიდან		-	8,703	8,703
წმინდა ზრდა/(კლება) ფული და ფულის		6,827,528	(11,894,874)	(11,894,874)
ექვივალენტებში				
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის		355,438	12,051,377	12,051,377
დასაწყისისთვის				
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის		7,182,966	156,503	156,503
ბოლოსთვის გაგრძელებული ოპერაციებისთვის				
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის		612	198,935	198,935
ბოლოსთვის გაუგრძელებული ოპერაციებისთვის				

დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2025 წლის 18 სექტემბერს

დირექტორი

მთავარი ფინანსური ოფიცერი

გიორგი ქაჭიაშვილი

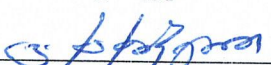
როშან ხუსეინოვი

შპს "ას ჯორჯია"
კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის უწყისი
2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები გადასახადების გადახდამდე	-	198,935	198,935
მიღებული პროცენტი	-	-	-
გადახდილი პროცენტი	-	-	-
ფულადი სახსრების წმინდა ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	198,935	198,935
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა გაგრძელებული ოპერაციებიდან	7	(1,228,859)	(3,037,825)
ძირითადი საშუალებების შეძენა გაუგრძელებული ოპერაციებიდან	-	(11,261)	(11,261)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა გაგრძელებული ოპერაციებიდან	-	1,952	1,952
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა გაუგრძელებული ოპერაციებიდან	-	277,346	277,346
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(1,228,859)	(2,769,788)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გაცემული სესხები გაგრძელებული ოპერაციებიდან	10	(2,063,584)	-
მიღებული სესხები გაგრძელებული ოპერაციებიდან	17	35,877,675	(11,786,617)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		33,814,091	(11,786,617)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე გაგრძელებული ოპერაციებიდან	27	91,293	238,742
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე გაუგრძელებული ოპერაციებიდან	-	-	8,703
წმინდა ზრდა/(კლება) ფული და ფულის ექვივალენტებში		6,827,528	(11,894,874)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის		355,438	12,051,377
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის გაგრძელებული ოპერაციებისთვის		7,182,966	156,503
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის გაუგრძელებული ოპერაციებისთვის		612	198,935

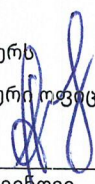
დამტკიცებულია გამოსაცემად და ხელმოწერილია მენეჯმენტის მიერ 2025 წლის 18 სექტემბერს

დირექტორი


გიორგი ქაჭიამაძე



მთავარი ფინანსური ოფიცერი


რომან ბუსუნოვი

შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 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 გროუფ ინვესტმენტ (AS Group Investment) - აზერბაიჯანი (51%) და შაჰინ მოვსუმოვი - აზერბაიჯანი (49%). ჯგუფის საბოლოო ბენეფიციარი არის შაჰინ მოვსუმოვი.

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/ხმის უფლება (%) 2021		ოპერაციების ტიპები
შპს ას კონსტრაქშენი	საქართველო	100%	სამშენებლო მასალების წარმოება	საბინაო და კომუნალური მომსახურება
შპს ღირსი რეზიდენსი	საქართველო	100%		

შპს ღირსი 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 საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა

ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (“ფასს სტანდარტები”) თანახმად, რომლებიც ძალაშია 2024 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.

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:

- სახელმწიკრულებო გარიგებას (გარიგებები) ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე სხვა პირებთან;
- სხვა სახელმწიკრულებო 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 საადრიცხვო 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 საადრიცხვო 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 (არასაბაზრომონაცემები).

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

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

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის კურსი		
	დოლარი	ევრო	მანათი
გაცვლითი კურსი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.8068	2.9306	1.6510
გაცვლითი კურსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.6894	2.9753	1.5806

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 გასვლიდანაიხსება 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 სამ.	10 წ
ავეჯი და სხვა სამ.	5-10 წ
კომპიუტერული ტექნიკა	5 წ
სხვა ტექნიკა	5-10 წ

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

საინვესტიციო ქონება გამოიყენება 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 თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით, მათ შორის პირდაპირ მიკუთვნებული ტრანზაქციის ხარჯებით. შემდგომში, ისინი ფასდება სამართლიანი ღირებულებით თითოეული ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება საბაზრო მონაცემების საფუძველზე, დამოუკიდებელი პროფესიონალურად კვალიფიციური შემფასებლების მიერ ჩატარებული შეფასებების გამოყენებით, ან შესაბამისი შეფასების ტექნიკის გამოყენებით, სადაც საბაზრო ფასები აღვილად ხელმისაწვდომი არ არის. სამართლიანი ღირებულების ცვლილებები აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში იმ პერიოდში, როდესაც ისინი წარმოიშვა. სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ საინვესტიციო ქონებაზე ამორტიზაცია არ ერიცხება.

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

არამატერიალური აქტივები. ცალკე შეძენილი არამატერიალური აქტივები ფასდება თვითღირებულებით. ბიზნეს კომბინაციით შეძენილი არამატერიალური აქტივების ღირებულება განისაზღვრება შეძენის დღისთვის არსებული მათი სამართლიანი ღირებულებით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, არამატერიალური აქტივების თვითღირებულება მცირდება დაგროვილი ამორტიზაციით და გაუფასურებით (თუ არსებობს გაუფასურების ინდიკაცია). ჯგუფში 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 ვადაიცვლება განსაზღვრულით პერსპექტიულად. არამატერიალური აქტივის გასვლის შედეგად წარმომოხილი 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 აღრიცხულია 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 მიზანშეწონილი დანახარჯების ან ძალისხმევის გარეშე.

მპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში))

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
2024						
რეზერვის პროცენტი „ბ“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
რეზერვის პროცენტი „ა“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
2023						
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 მიანიჭოს კლასიფიკაცია „შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული“, გარდა:

ფინანსური ვალდებულებები სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის გავლით. ეს კლასიფიკაცია მოქმედებს სავაჭროდ განკუთვნილ წარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე (მოკლე პოზიცია სავაჭრო booking) და სხვა ფინანსური ვალდებულებებზე, რომლებიც თავდაპირველი აღიარებისას აღინიშნა. მოგება ან ზარალი ფინანსური ვალდებულებებიდან აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის გავლით ნაწილობრივ წარმოდგენილია სხვა სრულ შემოსავალში (ფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების ცვლილების თანხა, რომელიც დაკავშირებულია ამ ვალდებულების საკრედიტო რისკთან, რომელიც განისაზღვრება, როგორც თანხა, რომელიც საბაზრო პირობების ცვლილებებთან არ არის დაკავშირებული, რაც საბაზრო რისკს გაზრდის) და ნაწილობრივი მოგება-ზარალი (ნარჩენი ღირებულება ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების ცვლილებისა). ეს გამოიწვევდა ცუდ პრეზენტაციას, ან გაზრდიდა საადრიცხოშეუსაბამობას, 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 შესრუდება - ე.ი. როდესაც ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა. არსებითად განსხვავებული პირობების მქონე სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა არსებულ გამსესხებელსა და მსესხებელს შორის განხილულ უნდა იქნეს, როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დაფარვა და ახალი ფინანსური ვალდებულების აღიარება. პირობები არსებითად განსხვავებულად მიიჩნევა, თუ თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით განსაზღვრული ახალი პირობების შესაბამისი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულება, ნებისმიერი ნეტო გადახდილი საზღაურის (გადახდილ საზღაურს მინუს მიღებული საზღაური) ჩათვლით, სულ მცირე 10 პროცენტით განსხვავდება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულებისაგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა განიხილება როგორც გაუქმება, ნებისმიერი წარმოშობილი დანახარჯები თუ საზღაური უნდა აღიარდეს, როგორც გაუქმების შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა არ განიხილება, როგორც გაუქმება, ნებისმიერი წარმოქმნილი დანახარჯები თუ საზღაური აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

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

სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში. ქონება რომელიც 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 ზედნაღები 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-ზარალში როგორც გაუფასურებულად.

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

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

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

მოგების გადასახადი. ჯგუფი მოგების გადასახადს განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დაბეგრას 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 ბონუსს და სხვა კონტინგენციას. აღნიშნული ფაქტორები განისაზღვრება “მოსალოდნელი ღირებულების” ან “სავარაუდოდ მიღებული ანაზღაურების” მეთოდით. ცვლადი ფაქტორების განსაზღვრა ექვემდებარება შემაკავებელ პრინციპს, რომლისმიხედვითაც 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 შეფასებებიგონივრული უნდა იყოს ამ პირობებში. ქვემოთ მოცემულია მნიშვნელოვანი შეფასებები და დაშვებები:

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის განსაზღვრა მოითხოვს შეფასებას და მსჯელობას. იგი დაფუძნებულია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზე, რომელიც 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 დაძველების და სხვა ისეთი ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც გავლენას ახდენს მარაგების ფასის განსაზღვრაზე.

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

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

ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტები, რომლებიც ახლახან გამოიცა ან შეიცვალა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული, არ იქნა მიღებული კომპანიის მიერ 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის. კომპანიას ჯერ არ შეუფასებია ამ ახალი ან შეცვლილი ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების გავლენა.

ახალი და შესწორებული აღრიცხვის სტანდარტები, რომელთა მიღება არ არის სავალდებულო არ იქნება დანერგილი კომპანიის მიერ.

ცვლილება ფასს 16-ში – იჯარით რეალიზაცია და უკუიჯარა

ეს ცვლილებები მოიცავს რეალიზაციის და უკუიჯარის ტრანზაქციების მოთხოვნებს ფასს 16-ში, რათა განმარტოს, თუ როგორ აღრიცხავს კომპანია იჯარით რეალიზაციას და უკუიჯარას, ტრანზაქციის თარიღის შემდეგ. იჯარით გაყიდვისა და უკუიჯარის ტრანზაქციები, სადაც ზოგიერთი ან ყველა საიჯარო გადასახადი არის ცვლადი საიჯარო გადასახადები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე, დიდი ალბათობით ეს ცვლილებები მსგავსი ტიპის ტრანზაქციებზე გავლენას მოახდენს.

ცვლილება ბასს 1-ში – გრძელვადიანი ვალდებულებები კოვენანტებით

ეს ცვლილებები განმარტავს თუ რა გავლენას ახდენს ვალდებულების კლასიფიკაციაზე ის პირობები, რომლებიც კომპანიამ უნდა შეასრულოს საანგარიშო პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. ცვლილებები ასევე მიზნად ისახავს კომპანიის მიერ მოცემული პირობების დაქვემდებარებულ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ინფორმაციის გაუმჯობესებას.

ცვლილება ბასს 7-სა და ფასს 7-ში - მიმწოდებლის ფინანსები

ეს ცვლილებები მოითხოვს რომ გაუმჯობესდეს მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების გამჭვირვალობა და მათი გავლენა კომპანიის ვალდებულებებზე, ფულადი სახსრების ნაკადებზე და ლიკვიდურობის რისკის ზემოქმედებაზე. გამჟღავნების მოთხოვნები არის IASB-ის პასუხი ინვესტორების შემფოთებაზე, რომ ზოგიერთი კომპანიის მიმწოდებლის ფინანსური გარიგება არ არის საკმარისად თვალსაჩინო, რაც ხელს უშლის ინვესტორების ანალიზს.

ცვლილებები ბასს 21-ში - შეზღუდული კონვერტირებადობა

ეს ცვლილებები გავლენას ახდენს კომპანიაზე, როდესაც მას აქვს ტრანზაქცია ან ოპერაცია ისეთ უცხოურ ვალუტაში, რომელიც არ არის კონვერტირებადი სხვა ვალუტაში შეფასების თარიღისთვის, განსაზღვრული მიზნისთვის. ვალუტა კონვერტირებადია, როდესაც არსებობს სხვა ვალუტის მოპოვების შესაძლებლობა (ჩვეულებრივი ადმინისტრაციული დაგვიანებით) და ტრანზაქცია განხორციელდება ბაზრის ან გაცვლის მექანიზმის მეშვეობით, რომელიც ქმნის აღსრულებად უფლებებსა და ვალდებულებებს.

კომპანია მოელის, რომ ამ ახალი ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღებას, არ ექნება არსებით გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერაციების შედეგებზე ან ფულადი სახსრების ნაკადებზე.

5. შეწყვეტილი ოპერაციები

2024 წელს ჯგუფმა განაახლა სამშენებლო პროექტის მეორე ეტაპი და შპს „ას კონსტრაქშენი“ აქტიურად არის ჩართული სამშენებლო პროექტში. ამ გარემოებების გამო შპს „ას კონსტრაქშენი“ არ შეიძლება ჩაითვალოს შეწყვეტილ ოპერაციებად. მეორეს მხრივ, შპს „დირსი რეზიდენსი“ უმოქმედოა და 2022 წლიდან აქტიური ოპერაციები არ აქვს. ამიტომ, შპს „დირსი რეზიდენსი“ შეწყვეტილ ოპერაციებად მიგვაჩნია.

შპს „დირსი რეზიდენსის“ ფინანსური მდგომარეობა, კონსოლიდაციამდე, 2024 წლისთვის ქვემოთ არის წარმოდგენილი:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები		
ძირითადი საშუალებები	82,744	82,744
სულ გრძელვადიანი აქტივები	82,744	82,744
მიმდინარე აქტივები		
დაუმთავრებელი მშენებლობა	16,634	16,634
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	319,578	319,578
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	27,443	27,443
საგადასახადო აქტივი	612	612
სულ მიმდინარე აქტივები	364,267	364,267
მთლიანი აქტივები	447,011	447,011
კაპიტალი		
საწესდებო კაპიტალი	139,909	139,909

შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

აკუმულირებული მოგება	57,996	57,996
სულ კაპიტალი	197,905	197,905
ვალდებულებები		
მიმდინარე ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	249,106	249,106
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	249,106	249,106
სულ ვალდებულებები	249,106	249,106
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	447,011	447,011

შპს დირსი რეზიდენსის აქტივები და ვალდებულებები ელიმინაციის შემდეგ:

	31-დეკ-24	ელიმინაცია	31-დეკ--24
სულ აქტივები	447,011	(253,566)	193,444
სულ ვალდებულებები	249,106	(249,106)	-

6. ცვლილებები და შესწორებები წინა პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში

2023 წლის 4 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, სადაც მხარეებს წარმოადგენენ კომპანიის 49%-იანი წილის მფლობელი შპსინ მასუმოვი, როგორც ვალდებულების მიმღები და ბანკები, სტანდრტ ბანკი და ლეკა ბანკი, როგორც კრედიტორები, აქციონერმა გადაიხადა სესხის ძირითადი თანხა 114,653,943 მანათი, ხოლო ბანკების მხრიდან დარიცხული გადასახდელი პროცენტების პატიება მოხდა.

2023 წლის 11 დეკემბერს, AS Georgia-სა და ბატონ შპსინ მოვსუმოვს შორის ხელი მოეწერა ხელშეკრულებას, რომლის თანახმადაც, კომპანიამ აღიარა იმავე ოდენობის სესხი, რომელიც კომპანიის სახელით დაფარა აქციონერმა, რომელიც ამ თარიღისთვის შეადგენდა 67,443,649 აშშ დოლარს.

აზერბაიჯანული ბანკების ლიკვიდაციის და მოლაპარაკებების ფორმალური პროცედურები დასრულდა 2025 წელს. რის შედეგად, შესადარისი პერიოდის ინფორმაციის სამართლიანად წარსადგენად კომპანიამ მოახდინა წინა პერიოდის ანგარიშგების კორექტირება, რომელის ეფექტი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფინანსური უწყისის პუნქტი	აუდირებული 12/31/2023	კორექტირება/ რეკლასიფიცირება	გასწორებული 12/31/2023
მიღებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	-	217,173,318	217,173,318
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	292,804,301	(292,804,301)	-
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება	36,105,302	(1,081,699)	35,023,603
უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების ზარალი	(36,657,457)	17,188	(36,640,269)
ფინანსური ხარჯები	(13,194,887)	94,187	(13,100,700)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	-	76,601,307	76,601,307
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	(16,945,749)		58,685,234

რადგან ცვლილებები წინა პერიოდის ანგარიშგებაში ეხებოდა მხოლოდ შპს ას ჯორჯიას, ცხრილში წარმოდგენილია კორექტირებების გავლება შპს ას ჯორჯიას ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 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								
2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	39,839,462	2,182,748	6,422,580	3,446,139	791,386	412,787	1,089,752	54,184,854
დამატება	2,786,536	188,542	18,080	29,979	22,872	9,896	-	3,037,825
შიდა მოძრაობა/რეკლასიფიკაცია	-	395,168	-	-	-	-	-	395,168
გასვლა	-	-	-	-	-	(1,952)	-	(1,952)
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	42,625,998	2,766,458	6,440,660	3,476,118	814,258	420,731	1,089,752	57,615,895
დამატება	-	428,900	633,785	76,705	73,451	11,929	4,089	1,228,859
შიდა მოძრაობა/რეკლასიფიკაცია	(19,851,000)	913,498	5,080,469	1,454,549	37,668	24,909	2,702	(12,337,205)
გასვლა	(61,616)	(1,074,337)	(1,600,000)	-	(3,240)	-	-	(2,739,193)
გადაფასება	78,418,709	-	-	-	-	-	-	78,418,709
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	101,132,091	3,034,519	10,554,914	5,007,372	922,137	457,569	1,096,543	122,187,065
დაგროვილი ცვეთა								
2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	(785,499)	(6,067,710)	(1,950,008)	(738,465)	(253,804)	(735,477)	(10,530,963)
ცვეთის ხარჯი	-	(502,275)	(304,683)	(7,311)	(48,289)	(4,611)	(3,921)	(871,090)
გაყიდული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	-	-	-	-	1,654	-	1,654
რეკლასიფიკაცია	-	66,036	-	-	-	-	-	66,036
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(1,221,738)	(6,372,392)	(1,957,319)	(786,754)	(256,761)	(739,398)	(11,334,363)
ცვეთის ხარჯი	-	(154,722)	(437,714)	(147,160)	(26,835)	(5,671)	(5,588)	(777,690)
გაყიდული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	418,986	1,473,798	-	3,240	-	-	1,896,024
რეკლასიფიკაცია	-	(329,261)	(482,261)	(283,285)	(31,413)	(24,723)	(1,799)	(1,152,742)
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(1,286,735)	(5,818,569)	(2,387,764)	(841,762)	(287,155)	(746,785)	(11,368,771)
წმინდა საბალანსო ღირებულება								
2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	39,839,462	1,397,249	372,950	1,496,131	52,921	158,983	354,275	43,671,971
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	42,625,998	1,544,720	68,268	1,518,799	27,504	163,970	350,354	46,299,612
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	101,132,091	1,747,784	4,736,346	2,619,608	80,375	170,414	349,758	110,836,375

შპს „ას ჯორჯია“
კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში))

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 2 მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდებით 01.17.14.003.504 და 01.17.14.003.496 დაგირავებულია სს საქართველოს ბანკის სასარგებლოდ.

შპს „ას ჯორჯიას“ 26.2 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის, 2024 წლის 31 დეკემბერს გადაფასდა საბაზრო ღირებულებით. შეფასება ჩაატარა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა ფირმამ, შპს „ბეიკერ ტილი ჯორჯიამ“. ფირმამ მიწის შეფასებისას გამოიყენა საბაზრო მიდგომა.

2024 წლის საანგარიშო პერიოდში კომპანიამ განაახლა მშენებლობის პროცესი პროექტის მეორე ეტაპზე და მშენებლობის მეორე ეტაპთან დაკავშირებული მიწის ნაკვეთი, რომლის ღირებულება 19,851,000 ლარი იყო, გადაკვალიფიცირდა მიმდინარე მშენებლობად.

8. საინვესტიციო ქონება

ღირებულება	სულ
1 იანვარი 2023	21,631,875
დამატებები	1,316,713
გაყიდვები	(1,046,589)
გადატანა ძირითად საშუალებებში	(1,043,194)
31 დეკემბერი 2023	20,858,806
დამატებები	974,976
გადაფასება	13,445,500
გაყიდვები	(1,827,493)
გადატანა მარაგებში	(1,558,415)
31 დეკემბერი 2024	31,893,375

აკუმულირებული ამორტიზაცია	
1 იანვარი 2023	(3,051,794)
Depreciation charge for the year	(607,367)
Transfer to PPE	-
31 დეკემბერი 2023	(3,659,161)
Depreciation charge for the year	-
Transfer to PPE	-
31 დეკემბერი 2024	(3,659,161)

წმინდა საბალანსო ღირებულება	
1 იანვარი 2023	18,580,081
31 დეკემბერი 2023	17,199,645
31 დეკემბერი 2024	28,234,214

2024 წელს კომპანიამ დაიქირავა დამოუკიდებელი შემფასებელი შპს „ბეიკერ ტილი ჯორჯია“, რომელმაც შეაფასა კომპანიის საკუთრებაში არსებული და საინვესტიციო ქონებად აღრიცხული კომერციული და საცხოვრებელი ფართები. შეფასების შედეგად, წმინდა მოგებამ 13,445,500 ლარი შეადგინა. მიმდინარე წელს კომპანიამ შეცვალა საინვესტიციო ქონების სააღრიცხვო პოლიტიკა თვითღირებულების მოდელიდან სამართლიანი ღირებულების მოდელზე და ამ ცვლილების შედეგად ამორტიზაცია არ დარიცხულა.

საინვესტიციო ქონება მოიცავს შემდეგი სახის აქტივებს:

საინვესტიციო ქონების ტიპი	კვადრატული მეტრი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება (დაგროვილი ცვეთის გარეშე)
ინგლისური კორპორაცია	1,184	3,985,656
გასაქირავებელი ბინები	8,618	23,690,530
გასაქირავებელი კომერციული ფართები	1,092	4,217,189
სულ	10,894	31,893,375

ინგლისური კორპორაცია წარმოადგენს საბავშვო ბაღს, რომელიც გაქირავებულია კომერციული მიზნებისთვის.

მპს “ასჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

საინვესტიციო ქონების მთლიანი საიჯარო შემოსავალი შეადგენს 1,527,563 ლარს (2023: 1,562,400 ლარი).

9. დაუმთავრებელი მშენებლობა და სასაქონლო მატერიალური მარაგები მშენებლობის პროცესში

კომპლექსი ღირსი მოიცავს საცხოვრებელ შენობებს საცხოვრებელი ბინებით. პროექტი იყოფა ორ ეტაპად: პირველი ეტაპი დასრულდა და მოიცავს 22 დასრულებულ შენობას (22 კორპუსი) 2,970 საცხოვრებელი ბინით. მეორე ეტაპი შედგება 19,851,000 ლარის ღირებულების მიწისგან და კაპიტალური დანახარჯებისგან.

2024 წლის განმავლობაში კომპანიამ განაახლა სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის მე-2 ეტაპზე, მოხდა 9-ე და 11-ე კორპუსების აშენება, ასევე მოხდა მეორე ეტაპის მიწის ფართობის გადმოტანა ძირითადი საშუალებებიდან დაუმთავრებელი მშენებლობის ანგარიშზე.

	1-ლი ეტაპი	მე-2 ეტაპი	ჯამი
1 იანვარი 2023	21,434,954	37,342,459	58,777,413
დამატებები	7,284,226	170,429	7,454,655
საინვესტიციო ქონებაში გადასვლა	(1,316,713)	-	(1,316,713)
გაყიდვები	(12,555,893)	-	(12,555,893)
31 დეკემბერი 2023	14,846,574	37,512,887	52,359,461
კაპიტალიზაცია	212,270	7,697,001	7,909,271
გადასვლა ძირითად საშუალებებში (მიწა)	-	19,851,000	19,851,000
შემოსვლა საინვესტიციო ქონებიდან	1,558,415		1,558,415
საინვესტიციო ქონებაში გადასვლა	(1,242,178)		(1,242,178)
გადასვლა ძირითად საშუალებებში	(79,314)		(79,314)
გაყიდვები	(1,422,719)		(1,422,719)
31 დეკემბერი 2024	13,873,048	65,060,888	78,933,936

წლის განმავლობაში კომპანიამ გაყიდა 36 ბინა (2023: 94 ბინა).

10. გაცემული სესხები

	31-დეკ-24	31-დეკ-23
გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებთან	15,914,556	15,195,110
გაცემული სესხების დარიცხული პროცენტი	6,581,086	5,211,131
გაცემული სესხების გაუფასურების რეზერვი	(1,079,228)	(1,053,411)
სულ გაცემული სესხები	21,416,414	19,352,830

გაცემული სესხები გრძელვადიანია და პროცენტისა და ძირის გადახდა უნდა მოხდეს ერთიანად საკრედიტო ხელშეკრულების დასრულებისას.

შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში))

იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ორგანიზაციის დასახელება	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	ხელშეკრულების თანხა ვალუტაში	ძირითადი თანხა ლარში	აკუმულირებული პროცენტი	სულ გაცემული სესხები	დაწყების თარიღი ხელშეკრულების მიხედვით	დამთავრების თარიღი ხელშეკრულების მიხედვით
ას ინშაათ	USD	7%	500,000	1,403,400	610,654	2,014,054	20 ოქტ, 2018	31 დეკ, 2026
ას ინშაათ	USD	7%	500,000	1,403,400	631,544	2,034,944	27 აგვ, 2018	31 დეკ, 2026
ას ინშაათ	USD	7%	1,000,000	2,806,800	1,246,678	4,053,478	05 სექ, 2018	31 დეკ, 2026
აზმან სს	USD	7%	650,000	1,824,420	986,288	2,810,708	25 აპრ, 2017	31 დეკ, 2026
აზმან სს	USD	7%	500,000	1,403,400	640,570	2,043,970	27 ივლ, 2019	31 დეკ, 2026
აზმან სს	USD	7%	2,500,000	7,017,000	2,464,785	9,481,785	19 სექ, 2018	31 დეკ, 2026
შპს ჯორჯიან გრინ ენერჯი	USD	10%	20,000	56,136	568	56,704	08 ოქტ, 2024	11 სექ, 2029
სულ:				15,914,556	6,581,086	22,495,642		

იურიდიულ პირებზე გაცემული სესხები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ორგანიზ. დასახელება	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	თანხა ვალუტაში	თანხა ლარში	დარიცხული პროცენტი	სულ თანხა ლარში	დაწყების თარიღი	დამთავრების თარიღი
ას ინშაათ	USD	7%	500,000	1,344,700	489,469	1,834,169	20 ოქტ, 2018	31 დეკ, 2025
ას ინშაათ	USD	7%	500,000	1,344,700	510,359	1,855,059	27 აგვ, 2018	31 დეკ, 2025
ას ინშაათ	USD	7%	1,000,000	2,689,400	1,004,307	3,693,707	05 სექ, 2018	31 დეკ, 2025
აზმან სს	USD	7%	650,000	1,748,110	828,748	2,576,858	25 აპრ, 2017	31 დეკ, 2025
აზმან სს	USD	7%	500,000	1,344,700	519,385	1,864,085	27 ივლ, 2019	31 დეკ, 2025
აზმან სს	USD	7%	2,500,000	6,723,500	1,858,862	8,582,362	19 სექ, 2018	31 დეკ, 2025
სულ გაცემული სესხები:				15,195,110	5,211,130	20,406,240		

შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

სესხები გაცემულია დაკავშირებულ მხარეებზე დამფუძნებლის გარანტიის საფუძველზე. აღნიშნული სესხები არ არის ვადაგადაცილებული და მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის რეზერვი შეიქმნა მიახლოებით 5% განაკვეთით.

	გაცემული სესხების ანარიცხი
გაუფასურების რეზერვი 2023 წლის 1 იანვრისთვის	971,815
სესხის გაუფასურების რეზერვის შემცირება	81,596
სესხის ჩამოწერა წლის განმავლობაში	-
გაუფასურების რეზერვი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,053,411
სესხის გაუფასურების რეზერვის შემცირება	25,816
სესხის ჩამოწერა წლის განმავლობაში	-
გაუფასურების რეზერვი 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,079,228

11. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31-დეკ-24	31-დეკ-23
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	8,560,493	6,044,848
სასაქონლო მატერიალური მარაგები გადამუშავების პროცესში	220,085	231,289
მზა პროდუქცია	128,003	228,949
სხვა ინვენტარი	28,161	58,010
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგები	8,936,742	6,563,096

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

უმოდრო სასაქონლო მატერიალური მარაგების ნაშთი ღირებულებით 2,712,304 ლარი (2023: 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-დეკ-24	31-დეკ-23
დებიტორული დავალიანება ბინების რეალიზაციიდან	768,131	10,318,145
სავაჭრო მოთხოვნები მიწოდებისგან და მომსახურებისგან	12,291,540	9,054,627
სხვა მოთხოვნები	113,946	12,203
საექვო მოთხოვნების ანარიცხი	(289,057)	(1,276,201)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12,884,560	18,108,774

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

სავაჭრო მოთხოვნები მიწოდებისგან და მომსახურებისგან „ას ჯორჯიაში“:

	დარეზერვების განაკვეთი		საბალანსო ღირებულება		გაუფასურების რეზერვი	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	%	%	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
0-დან 1 თვემდე ვადაგადაცილება	2%	2%	11,474,615	6,933,758	(229,492)	(138,675.16)
1-დან 3 თვემდე ვადაგადაცილება	5%	5%	122,971	209,842	(6,149)	(10,492.10)
3-დან 6 თვემდე ვადაგადაცილება	25%	25%	6,461	272,277	(1,615)	(68,069.25)
6-დან 12 თვემდე ვადაგადაცილება	50%	50%	23,729	451,276	(11,864)	(225,638.00)
12 თვეზე მეტი	100%	100%	39,937	833,327	(39,937)	(833,327.00)
სულ			11,667,712	8,700,480	(289,057)	(1,276,201.51)

სავაჭრო მოთხოვნები მიწოდებისგან და მომსახურებისგან „ას კონსტრაქშენში“:

შპს „ას ჯორჯია“

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

	დარეზერვების განაკვეთი		საბალანსო ღირებულება		გაუფასურების რეზერვი	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	%	%	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
ვადაგადაცილების გარეშე	0.00%	0.00%	623,828	256,818	-	-
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%	-	-	-	-
სულ			623,828	256,818	-	-

სავაჭრო მოთხოვნები მიწოდებისგან და მომსახურებისგან „ღირსი რეზიდენსი“

	დარეზერვების განაკვეთი		საბალანსო ღირებულება		გაუფასურების რეზერვი	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	%	%	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
ვადაგადაცილების გარეშე	0.00%	0.00%	66,012	94,208	-	-
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%	-	-	-	-
სულ			66,012	94,208	-	-

ამასთანავე შპს „ღირსი რეზიდენსის“ მოთხოვნები განიხილება როგორც აქტივები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან და არ მონაწილეობს დებიტორული მოთხოვნების ბალანსში.

ჯგუფმა დაყო დებიტორული დავალიანება სამ ჯგუფად: შპს „ას ჯორჯიას“ მასალების გაყიდვიდან და გაწეული მომსახურებით სავაჭრო მოთხოვნები, შპს „ას კონსტრაქშენის“ და „ღირსი 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 ღირსი 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 2024 წლამდე შეტანილი ხელშეკრულებებისთვის ჯამური თანხიდან იღებს 20% ჯარიმას, ხოლო 2024 წელს დადებული ხელშეკრულებებისთვის 30%-ს.

	გაუფასურების ანარიცხი
გაუფასურების რეზერვი 2023 წლის 1 იანვრისთვის	1,705,215
რეზერვის ცვლილება	(429,014)
გაუფასურების რეზერვი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	1,276,201
რეზერვის ცვლილება	(987,143)
გაუფასურების რეზერვი 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის	289,058

2024 წელს კომპანიამ კონტრაქტორებისთვის მშენებლობის მეორე ფაზის განახლებისთვის 2,039,076 ლარის ავანსი გასცა. 2023 წელს გაცემული ავანსების ოდენობამ 3,351,412 ლარი შეადგინა და ძირითადად კომპლექსის მოვლა-პატრონობის ხარჯების წინასწარ გადახდებს წარმოადგენდა.

13. საგადასახადო აქტივები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით, გადასახადის გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშიდან გადასახადებისთვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდში. შედეგად, 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიამ წმინდა საფუძველზე წარმოდგინა საგადასახადო აქტივები და შესაბამისად 2,513,390 ლარის და 2,808,080 ლარის ოდენობით. 2024 საანგარიშო წლის საგადასახადო აქტივები მოიცავს ავანსებს საგადასახადო ორგანოს მიმართ, რომელიც ერიცხება დაკავების, დღგ-ის, ქონების, საშემოსავლო და საპენსიო გადასახადების ანგარიშებს. კომპანია გამოიყენებს საგადასახადო აქტივებს მომავალი პერიოდების ღარიცხული გადასახადების დასაფარად.

14. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31-დეკ-24	31-დეკ-23
ნაღდი ფული სალაროში	12,272	673
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	1,087,061	54,540
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	6,083,632	101,290
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	7,182,966	156,503

საბანკო ანგარიშებზე განთავსებულ ფულად სახსრებს ერიცხება პროცენტი, წლიური საპროცენტო განაკვეთი ლარის ანგარიშებზე 2% -ია, ხოლო აშშ დოლარის ანგარიშებზე 0,5%. 2024 წლის განმავლობაში საპროცენტო შემოსავალმა შეადგინა 10,556 ლარი (2023: 11,363 ლარი)

შეზღუდული ფულადი სახსრები

	31-დეკ-24	31-დეკ-23
საგარანტიო შეზღუდული ფული (BOG PE40953-18)	1,082,325	1,077,278
საგარანტიო შეზღუდული ფული (BOG PE1103507-24)	201,966	-
სულ შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,284,291	1,077,278

საგარანტიო ხელშეკრულებით შეზღუდული ნაღდი ფული წარმოდგენილია 400,000 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც ინახება სს საქართველოს ბანკში, საბანკო გარანტიის მისაღებად მუნიციპალური ქონების მართვის სააგენტოსთან ხელშეკრულებაში განსაზღვრული სამუშაოს შესრულებისათვის. გარანტია გაიხსნა 2018 წლის 24 ივლისიდან და ძალაშია 2024 წლის 1 მაისამდე. აღნიშნული გარანტია დაიხურა და კომპანიამ 2025 წლის 1 იანვარს სს „საქართველოს ბანკისგან“ 400,000 აშშ დოლარი მიიღო. 2024 წლის 30 დეკემბერს კომპანიამ სს „საქართველოს ბანკისგან“ დამატებითი საბანკო გარანტია 57,000 აშშ დოლარის ოდენობით მიიღო. ზემოაღნიშნული გარანტიის ვადის გასვლის თარიღია 2028 წლის 30 დეკემბერი.

15. საწესდებო კაპიტალი

მშობელი კომპანია დარეგისტრირდა საქართველოში 2010 წლის 18 იანვარს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მშობელი კომპანიის რეგისტრირებულმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 100 ლარი.

31 დეკემბერი 2024			31 დეკემბერი 2023		
აქციათა რაოდენობა		%	აქციათა რაოდენობა		%
ას გრუპ ინვესტმენტ	51	51%	51	51%	
მოვსუმოვ შპს	49	49%	49	49%	
სულ საწესდებო კაპიტალი	100	100%	100	100%	

16. ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები

	31-დეკ-24	31-დეკ-23
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები ფიზიკური პირებიდან	1,135,383	412,154
სულ	1,135,383	412,154

რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები ეკუთვნის ღირსის 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. მიღებული სესხები

	31-დეკ-24	31-დეკ-23 გასწორებული	31-დეკ-23
მიღებული ვადიანი სესხები	232,382,239	214,594,119	214,433,676
მიღებულ სესხებზე დარიცხული გადასახდელი პროცენტი	20,668,753	2,579,198	78,370,625
სულ მიღებული სესხები	253,050,992	217,173,317	292,804,301
სესხების მიმდინარე ნაწილი	5,467,921	-	292,804,301
სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	247,583,071	217,173,317	-
სულ მიღებული სესხები	253,050,992	217,173,317	292,804,301

ჯგუფის მიღებული სესხები დენომინირებულია ვალუტებში შემდეგნაირად:

	31-დეკ-24	31-დეკ-23 გასწორებული	31-დეკ-23
სესხები დენომინირებული:			
აზერბაიჯანული. მანათი	-	-	257,808,621
აშშ დოლარი	253,050,992	217,173,317	34,995,680
სულ სესხები	253,050,992	217,173,317	292,804,301

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

მპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხების სია წარმოდგენილია ცხრილში:

კონტრაგენტი	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	თანხა ნომინალში	საწყისი თარიღი	საბოლოო თარიღი	ლასიფიკაცია	თანხა ლარში	დარიცხული პროცენტი	სულ თანხა
შპსინ მოვსუმოვი (სესხი 1)	დოლარი	8.00%	12,349,094	27-დეკ-2016	26-დეკ-2027	გრძელვადიანი	34,661,438	4,642,416	39,303,854
საქართველოს ბანკი	დოლარი	10.40%	3,000,000	26-ივნ-2024	26-ივნ-2026	გრძელვადიანი	8,420,400	11,004	8,431,404
შპსინ მოვსუმოვი (სესხი 2)	დოლარი	8.00%	67,443,495	4-დეკ-2023	25-დეკ-2027	გრძელვადიანი	189,300,402	16,015,333	205,315,734
							232,382,239	20,668,753	253,050,992

2023 წლის 31 დეკემბრის გასწორებული მდგომარეობით სესხების სია წარმოდგენილია ცხრილში:

კონტრაგენტი	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	თანხა ნომინალში	საწყისი თარიღი	საბოლოო თარიღი	კლასიფიკაცია	თანხა ლარში	დარიცხული პროცენტი	სულ თანხა
შპსინ მოვსუმოვი (სესხი 1)	დოლარი	8.00%	12,349,094	27-დეკ-2016	26-დეკ-2027	გრძელვადიანი	33,211,654	1,784,026	34,995,680
შპსინ მოვსუმოვი (სესხი 2)	დოლარი	8.00%	67,443,495	4-დეკ-2023	25-დეკ-2027	გრძელვადიანი	181,382,466	795,171	182,177,637
							214,594,119	2,579,198	217,173,317

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხების სია წარმოდგენილია ცხრილში:

კონტრაგენტი	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	თანხა ნომინალში	საწყისი თარიღი	საბოლოო თარიღი	კლასიფიკაცია	თანხა ლარში	დარიცხული პროცენტი	სულ თანხა
შპსინ მოვსუმოვი	დოლარი	8.00%	12,349,094	27-დეკ-2016	26-დეკ-2027	მოკლევადიანი	33,211,654	1,784,026	34,995,680
დეკა ბანკი	აშ. მანათი	5.50%	16,983,943	28-დეკ-2015	30-ნოე-2018	მოკლევადიანი	26,844,820	11,054,147	37,898,967
დეკა ბანკი	აშ. მანათი	5.50%	17,280,000	26-ნოე-2015	01-ნოე-2018	მოკლევადიანი	27,312,768	9,741,296	37,054,064
დეკა ბანკი	აშ. მანათი	5.50%	17,790,000	10-დეკ-2015	21-ნოე-2018	მოკლევადიანი	28,118,874	11,153,079	39,271,953
სტარნდარტ ბანკი	აშ. მანათი	6.56%	17,600,000	13-აპრ-2012	17-მაი-2018	მოკლევადიანი	27,818,560	15,074,968	42,893,528
სტარნდარტ ბანკი	აშ. მანათი	5.56%	20,000,000	15-ნოე-2012	15-ნოე-2018	მოკლევადიანი	31,612,000	12,169,684	43,781,684
სტარნდარტ ბანკი	აშ. მანათი	6.82%	10,000,000	23-ივლ-2013	17-ივნ-2016	მოკლევადიანი	15,806,000	8,045,861	23,851,861
სტარნდარტ ბანკი	აშ. მანათი	6.73%	10,000,000	17-ივლ-2014	17-ივნ-2016	მოკლევადიანი	15,806,000	6,482,726	22,288,726
სტარნდარტ ბანკი	აშ. მანათი	6.00%	5,000,000	28-ნოე-2014	08-ნოე-2018	მოკლევადიანი	7,903,000	2,864,838	10,767,838
							214,433,676	78,370,625	292,804,301

18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31-დეკ-24	31-დეკ-23
სავაჭრო ვალდებულებები	1,768,127	2,453,526
მიღებული ავანსები	90,575	-
გადასახდელი ხელფასები	279,739	89,937
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,138,441	2,543,463

19. ვალდებულებები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან

ამას გარდა ჯგუფს ქონდა ვალდებულებები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან. იმის გამო რომ შპს ას კონსტრუქციულმა განაახლა თავისი ოპერაციები მისი ვალდებულებები აღარ განიხილება ვალდებულებებთან შეწყვეტილი ოპერაციებიდან. ამავდროულად შპს ღირსი რეზიდენსის ვალდებულებები სრულად წარმოადგენს ვალდებულებებს ჯგუფის წევრი კომპანიების წინაშე და ელიმინირდება კონსოლიდაციის პროცესში. ვალდებულებები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან წარმოდგენილი ცხრილში:

	31-დეკ-24	31-დეკ-23
სავაჭრო ვალდებულებები	-	700,294
მიღებული ავანსები	-	3,814
ვალდებულებები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	704,107

20. შემოსავლები

	2024	2023
შემოსავლები ბინების რეალიზაციიდან	4,290,152	12,973,839
შემოსავლები იჯარიდან	1,219,291	1,562,400
შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან	127,835	175,583
შემოსავლები მზა პროდუქციის რეალიზაციიდან	4,552	117,517
სხვა შემოსავალი	167,360	353,187
სულ შემოსავლები	5,809,189	15,182,526

21. გაყიდვების თვითღირებულება

	2024	2023
ბინების გაყიდვების თვითღირებულება	(3,278,314)	(12,922,530)
იჯარის თვითღირებულება	(61,616)	(607,367)
მზა პროდუქციის თვითღირებულება	-	(166,815)
სხვა მომსახურება	(31,364)	(23,801)
სულ გაყიდვების თვითღირებულება	(3,371,294)	(13,720,513)

22. გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯები

	2024	2023
ბინების რეალიზაციის საკომისიო ხარჯი	(327,892)	(310,606)
სარეკლამო ხარჯი	(171,473)	(123,946)
სულ გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯი	(499,365)	(434,552)

23. სხვა საოპერაციო შემოსავლები

	2024	2023
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების გასხვისებიდან	1,180,379	298
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგი	13,445,500	-
უიმედო ვალების რეზერვის ცვლილება	-	810,674
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები	7,335	53,405
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავლები	14,633,214	864,377

24. სხვა საოპერაციო ხარჯები

	2024	2023
მარაგების კორექტირება	(135,085)	(253,951)
სხვა ხარჯები	(60,812)	(144,019)
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	(195,897)	(397,970)

25. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2024	2023
ხელფასები	(2,689,817)	(2,353,379)
კონსულტაციის ხარჯები	(1,264,254)	(1,404,508)
ცვთა და ამორტიზაცია	(777,690)	(871,090)
საგადასახადო ხარჯები	(410,490)	(423,604)
ოფისი და კომუნალური	(389,693)	(271,281)
საბინაო და სათემო მომსახურება	(365,508)	(300,047)
სარემონტო და ტექნიკური ხარჯები	(230,359)	(293,954)
ტრანსპორტირების ხარჯები	(170,936)	(48,853)
საბანკო საკომისიოები	(99,669)	(85,771)
კომუნიკაციის ხარჯები	(77,292)	(44,592)
წარმომადგენლობის ხარჯები	(56,795)	(1,797)
მივლინების ხარჯები	(16,946)	(30,342)
დაზღვევის ხარჯი	-	(150)
სხვა ხარჯები	(185,740)	(113,483)
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(6,735,189)	(6,242,851)

26. წმინდა ფინანსური შემოსავლები/(ხარჯები)

	2024	2023 გასწორებული	2023
საპროცენტო შემოსავლები	1,093,820	1,053,217	1,053,217
საპროცენტო ხარჯები	(17,517,080)	(13,100,700)	(13,194,887)
წმინდა ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი	(16,423,260)	(12,047,483)	(12,141,670)

27. უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების მოგება/(ზარალი)

	2024	2023 გასწორებული	2023
შემოსავალი უცხოური სავალუტო ოპერაციებიდან	11,340,795	32,130,075	36,096,599
ზარალი უცხოური სავალუტო ოპერაციებიდან	(19,827,190)	(33,755,443)	(36,657,457)
წმინდა სავალუტო ოპერაციების მოგება/(ზარალი)	(8,486,395)	(1,625,368)	(560,858)

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

	2024	2023 გასწორებული	2023
ფული და ფულის ექვივალენტები	91,292	247,445	247,445
შეზღუდული ფულადი სახსრები	47,738	(5,047)	(5,047)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,180,358	33,205	33,205
გაცემული სესხები	662,490	(166)	(166)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(305,111)	(48,731)	(48,731)
მიღებული სესხები	(10,163,162)	(1,852,074)	(787,564)
წმინდა სავალუტო ოპერაციების მოგება	(8,486,395)	(1,625,368)	(560,858)

28. 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.

29. 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 15,708,547 ლარი. კომპანიის საგადასახადო კონსულტანტი „ატა პარტნერსი“ აფასებს საქმის წაგების ალბათობას როგორც დაბალი.

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს დაგირავებული აქვს ორი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდეზით: 01.17.14.003.504 და 01.17.14.003.496 სს საქართველოს ბანკის სესხის უზრუნველყოფად. ხოლო 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნდა რაიმე სახის უზრუნველყოფით დაგირავებული აქტივები.

30. 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 ღირებულებების თვალსაზრისით. ძირითადად, ჯგუფი ექვემდებარება საბაზრო რისკის ორ კომპონენტს:
 - საპროცენტო რისკი
 - სავალუტო რისკი

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

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

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

შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში))

	31-დეკ-24	31-დეკ-23 გასწორებული	31-დეკ-23
ფული და ფულის ექვივალენტები	7,182,966	156,503	156,503
შეზღუდული ფული	1,284,291	1,077,278	1,077,278
გაცემული სესხები	21,416,414	19,352,830	19,352,830
გადახდილი ავანსები	2,039,076	3,351,412	3,351,412
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12,662,861	18,108,774	18,108,774
სულ ფინანსური აქტივები	44,585,609	42,046,797	42,046,797
მიღებული სესხები	253,050,992	217,173,317	292,804,301
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,138,441	2,543,463	2,543,463
სულ ფინანსური ვალდებულებები	255,189,433	219,716,780	295,347,764

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	დონე2	დონე3
(თავდაპირველი აღიარება) 12-თვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარაჟი	(საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ) მოსალოდნელი საკრედიტო ზარაჟი არსებობის განმავლობაში	(გაუფასურებული აქტივები) მოსალოდნელი საკრედიტო ზარაჟი არსებობის განმავლობაში

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

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

ვადაგადაცილების დღეები	ვადაგადაცილება არ იყო	< 31	31-90	91-180	181-360	>360
2024						
რეზერვის პროცენტი „ა“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
რეზერვის პროცენტი „ბ“	0%	2%	5%	25%	50%	100%
2023						
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

მპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

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 კონტროლდებადა ექვემდებარება წლიურ ან უფრო ხშირ მიმოხილვას.

ჯგუფის მენეჯმენტი ახდენს დარჩენილი სავაჭრო მოთხოვნების დაფარვის ვადების ანალიზსდა 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 გამორიცხავს 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 კომპანისთვის წარმოქმნილი რისკი:

2024						
	მანათი	დოლარი	ევრო	თურქულ ლირა	ლარი	სულ
აქტივები						
ფული და ფულის ექვივალენტები		6,083,632			1,099,334	7,182,966
შეზღუდული ფული	-	1,284,291	-		-	1,284,291
გაცემული სესხები	-	21,416,414	-		-	21,416,414
გადახდილი ავანსები					2,039,076	2,039,076
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,520,855	3,340,176	811,978		3,989,852	12,662,861
სულ აქტივები	4,520,855	32,124,514	811,978	-	7,128,262	44,585,609
ვალდებულებები						
მიღებული სესხები		253,050,992		-		253,050,992
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები			179,769	13,085	1,945,587	2,138,441
სულ ვალდებულებები	-	253,050,992	179,769	13,085	1,945,587	255,189,433
წმინდა პოზიცია	4,520,855	(220,926,478)	632,209	(13,085)	5,182,675	(210,603,824)

შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	2023 გასწორებული					
	მანათი	დოლარი	ევრო	თურქული ლირა	ლარი	სულ
აქტივები						
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	75,878	25,412	-	55,213	156,503
შეზღუდული ფული	-	1,077,278	-	-	-	1,077,278
გაცემული სესხები	-	19,352,830	-	-	-	19,352,830
გადახდილი ავანსები	-	-	-	-	3,351,412	3,351,412
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,890,952	3,671,054	26,116	-	10,520,652	18,108,774
სულ აქტივები	3,890,952	24,177,040	51,528	-	13,927,277	42,046,797
ვალდებულებები						
მიღებული სესხები		217,173,317		-		217,173,317
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები			179,769	13,085	2,350,608	2,543,462
სულ ვალდებულებები	-	217,173,317	179,769	13,085	2,350,608	219,716,779
წმინდა პოზიცია	3,890,952	(192,996,277)	(128,241)	(13,085)	11,576,670	(177,669,982)

	2023					
	მანათი	დოლარი	ევრო	თურქული ლირა	ლარი	სულ
აქტივები						
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	75,878	25,412	-	55,213	156,503
შეზღუდული ფული	-	1,077,278	-	-	-	1,077,278
გაცემული სესხები	-	19,352,830	-	-	-	19,352,830
გადახდილი ავანსები	-	-	-	-	3,351,412	3,351,412
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,890,952	3,671,054	26,116	-	10,520,652	18,108,774
სულ აქტივები	3,890,952	24,177,040	51,528	-	13,927,277	42,046,797
ვალდებულებები			26,116			
მიღებული სესხები	257,808,621	34,995,680		-		292,804,301
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები			179,769	13,085	2,350,608	2,543,463
სულ ვალდებულებები	257,808,621	34,995,680	179,769	13,085	2,350,608	295,347,764
წმინდა პოზიცია	(253,917,669)	(10,784,931)	(128,241)	(13,085)	11,542,960	(253,300,967)

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

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მოგება-ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა და სავალუტო კურსის სავარაუდო ცვლილებები 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი მუდმივი რჩება:

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
აზ. მანათის გამყარება 10% -ით	452,085	452,085
აზ. მანათის გაუფასურება 10% -ით	(452,085)	(452,085)

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

აშშ დოლარის გამყარება 10% -ით	(22,092,648)	(22,092,648)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10% -ით	22,092,648	22,092,648
ევროს გამყარება 10% -ით	63,221	63,221
ევროს გაუფასურება 10% -ით	(63,221)	(63,221)
თურქული ლირას გამყარება 10% -ით	(1,309)	(1,309)
თურქული ლირას გაუფასურება 10% -ით	1,309	1,309

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მოგება-ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა და სავალუტო კურსის სავარაუდო ცვლილებები 2023 წლის 31 დეკემბრის გასწორებული მდგომარეობით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი მუდმივი რჩება:

**2023 წლის 31 დეკემბრის გასწორებული
მდგომარეობით**

	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
აზ. მანათის გამყარება 10% -ით	389,095	389,095
აზ. მანათის გაუფასურება 10% -ით	(389,095)	(389,095)
აშშ დოლარის გამყარება 10% -ით	(19,299,628)	(19,299,628)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10% -ით	19,299,628	19,299,628
ევროს გამყარება 10% -ით	(12,824)	(12,824)
ევროს გაუფასურება 10% -ით	12,824	12,824
თურქული ლირას გამყარება 10% -ით	(1,309)	(1,309)
თურქული ლირას გაუფასურება 10% -ით	1,309	1,309

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მოგება-ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა და სავალუტო კურსის სავარაუდო ცვლილებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი მუდმივი რჩება:

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
აზ. მანათის გამყარება 10% -ით	(25,363,933)	(25,363,933)
აზ. მანათის გაუფასურება 10% -ით	25,363,933	25,363,933
აშშ დოლარის გამყარება 10% -ით	(1,058,600)	(1,058,600)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10% -ით	1,058,600	1,058,600
ევროს გამყარება 10% -ით	(12,824)	(12,824)
ევროს გაუფასურება 10% -ით	12,824	12,824
თურქული ლირას გამყარება 10% -ით	(1,309)	(1,309)
თურქული ლირას გაუფასურება 10% -ით	1,309	1,309

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 არ ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების რყევის გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების ნაკადებზე. გაცემული და მიღებული სესხების საპროცენტო განაკვეთი ფიქსირებულია და არ არსებობს არავითარი ინდიკატორი, რომელიც მიუთითებდა საპროცენტო განაკვეთების ცვლილების შესაძლებლობაზე.

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.

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

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

2024 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	7,182,966				7,182,966
შეზღუდული ფული				1,284,291	1,284,291
გაცემული სესხები				21,416,414	21,416,414
გადახდილი ავანსები		1,427,353	611,723		2,039,076
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,365,929	6,365,897	3,103,841	1,827,194	12,662,861
სულ	8,548,895	7,793,250	3,715,564	24,527,899	44,585,608
ვალდებულებები					
სესხები	-	-	5,467,921	247,583,071	253,050,992
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	2,138,441	-	-	2,138,441
სულ ვალდებულებები	-	2,138,441	5,467,921	247,583,071	255,189,433
ლიკვიდურობის პოზიცია	8,548,895	5,654,809	(1,752,357)	(223,055,172)	(210,603,825)
კუმულატიური ეფექტი	8,548,895	14,203,704	12,451,347	(210,382,126)	

2023 წლის 31 დეკემბრის გასწორებული 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	156,503	-	-	-	156,503
შეზღუდული ფული	-	-	-	1,077,278	1,077,278
გაცემული სესხები	-	-	-	19,352,830	19,352,830
გადახდილი ავანსები	-	2,345,989	1,005,424	-	3,351,413
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,552,745	8,664,464	3,601,153	3,290,412	18,108,774
სულ	2,709,248	11,010,453	4,606,577	23,720,520	42,046,798
ვალდებულებები					
სესხები	-	-	-	217,173,317	217,173,317
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	2,543,462	-	-	2,543,462
სულ ვალდებულებები	-	2,543,462	-	217,173,317	219,716,779
ლიკვიდურობის პოზიცია	2,709,248	8,466,991	4,606,577	(193,452,797)	(177,669,981)
კუმულატიური ეფექტი	2,709,248	11,176,239	15,782,816	(177,669,981)	

2023 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	156,503	-	-	-	156,503
შეზღუდული ფული	-	-	-	1,077,278	1,077,278
გაცემული სესხები	-	-	-	19,352,830	19,352,830
გადახდილი ავანსები	-	2,345,989	1,005,424	-	3,351,413

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,552,745	8,664,464	3,601,153	3,290,412	18,108,774
სულ	2,709,248	11,010,453	4,606,577	23,720,520	42,046,798
ვალდებულებები					
სესხები	257,808,621	-	34,995,680	-	292,804,301
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	2,543,463	-	-	2,543,463
სულ ვალდებულებები	257,808,621	2,543,463	34,995,680	-	295,347,764
ლიკვიდურობის პოზიცია	(255,099,373)	8,466,990	(30,389,104)	23,720,520	(253,300,967)
კუმულატიური ეფექტი	(255,099,373)	(246,632,383)	(277,021,487)	(253,300,967)	

ჯგუფს აქვს ჯამური კუმულაციური უარყოფითი ლიკვიდურობა 1-დან 5 წლამდე პერიოდში, რომელიც ძირითადად გამოწვეულია სესხებით. გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ სესხების უდიდესი ნაწილი წარმოადგენს დამფუძნებლისგან მიღებულ სესხებს და საჭიროების შემთხვევაში შეიძლება მოდეს აღნიშნული სესხების გადავადება.

31. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

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

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

2024	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	7,182,966	-	-	7,182,966
შეზღუდული ფული	1,284,291	-	-	1,284,291
გაცემული სესხები	-	-	21,416,414	21,416,414
გადახდილი ავანსები	2,039,076	-	-	2,039,076
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12,662,861	-	-	12,662,861
სულ აქტივები	23,169,195	-	21,416,414	44,585,609
ვალდებულებები				
სესხები	-	-	2,138,441	2,138,441
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	253,050,992	253,050,992
სულ ვალდებულებები	-	-	255,189,433	255,189,433

2023 გასწორებული	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	156,503	-	-	156,503
შეზღუდული ფული	1,077,278	-	-	1,077,278
გაცემული სესხები	-	-	19,352,830	19,352,830
გადახდილი ავანსები	3,351,412	-	-	3,351,412

შპს “ას ჯორჯია”

კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	18,108,774	-	-	18,108,774
სულ აქტივები	22,693,967	-	19,352,830	42,046,797
<i>ვალდებულებები</i>				
სესხები	-	-	2,543,463	2,543,463
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	217,173,317	217,173,317
სულ ვალდებულებები	-	-	219,716,780	219,716,781

2023	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ
<i>აქტივები</i>				
ფული და ფულის ექვივალენტები	156,503	-	-	156,503
შეზღუდული ფული	1,077,278	-	-	1,077,278
გაცემული სესხები	-	-	19,352,830	19,352,830
გადახდილი ავანსები	3,351,412	-	-	3,351,412
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	18,108,774	-	-	18,108,774
სულ აქტივები	22,693,967	-	19,352,830	42,046,797
<i>ვალდებულებები</i>				
სესხები	-	-	2,543,463	2,543,463
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	292,804,301	292,804,301
სულ ვალდებულებები	-	-	295,347,764	295,347,764

32. კაპიტალის რისკის მართვა

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

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

33. 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.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

2024	აქციონერები	სხვა დაკავშირებული მხარე	მთლიანი თანხა
გაცემული სესხები	-	21,416,414	21,416,414
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	8,815,828	8,815,828
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	771,217	771,217
მიღებული სესხები	253,050,992	-	253,050,992

2023 წლის 31 დეკემბრის გასწორებული მდგომარეობით, დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

შპს “ას ჯორჯია”
კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

2023 გასწორებული	აქციონერები	სხვა დაკავშირებული მხარე	მთლიანი თანხა
გაცემული სესხები	-	19,352,830	19,352,830
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	1,846,395	1,846,395
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	1,515,027	1,515,027
მიღებული სესხები	217,173,317	-	217,173,317

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ნაშთები წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

	აქციონერები	სხვა დაკავშირებული მხარე	მთლიანი თანხა
გაცემული სესხები	-	19,352,830	19,352,830
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	1,846,395	1,846,395
მიღებული ავანსები	-	1,515,027	1,515,027
მიღებული სესხები	34,995,680	-	34,995,680

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შემოსავალი და ხარჯი დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

	აქციონერები	სხვა დაკავშირებული მხარე	მთლიანი თანხა
შემოსავალი		356,471	356,471
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,217,997)		(1,217,997)
საპროცენტო შემოსავლები		1,093,820	1,093,820
საპროცენტო ხარჯები	(17,446,167)		(17,446,167)

2023 წლის 31 დეკემბრის გასწორებული მდგომარეობით, შემოსავალი და ხარჯი დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

	აქციონერები	სხვა დაკავშირებული მხარე	მთლიანი თანხა
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,337,635)		(1,337,635)
საპროცენტო შემოსავლები		1,082,118	1,082,118
საპროცენტო ხარჯები	(3,517,503)		(3,517,503)

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შემოსავალი და ხარჯი დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

	აქციონერები	სხვა დაკავშირებული მხარე	სულ
შემოსავალი	-	-	-
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,337,635)	-	(1,337,635)
საპროცენტო შემოსავლები		1,053,196	1,053,196
საპროცენტო ხარჯები	(2,723,240)		(2,723,240)

დირექტორებსა და კომპანიის მენეჯმენტზე მთლიანი ანაზღაურება 2024 წელს იყო 762,159 ლარი, ხოლო 2023 წელს კი 426,998 ლარი.

34. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცდა გამოსაქვეყნებლად ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 18 სექტემბერს.

კომპანიას ქონდა 400,000 აშშ დოლარის ოდენობის საბანკო გარანტია სს საქართველოს ბანკში, რომელიც დაიხურა და კომპანიამ 2025 წლის 1 იანვარს სს „საქართველოს ბანკისგან“ 400,000 აშშ დოლარი მიიღო.

2025 წლის პირველ კვარტალში ჯგუფმა სს „საქართველოს ბანკისგან“ დამატებით 1,300,000 აშშ დოლარის სესხი მიიღო.

2025 წელს ჯგუფმა ქალაქის მუნიციპალიტეტისგან ნებართვა მიიღო პროექტის მეორე ფაზის ტერიტორიაზე #6 შენობის მშენებლობაზე.

ასევე, ჯგუფში ცვლილებები განხორციელდა მენეჯმენტში, ახალ გენერალურ დირექტორად ბატონი გიორგი ჭაჭიაშვილი დაინიშნა.

გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, არ დაფიქსირებულა რაიმე მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც გავლენას მოახდენდა 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 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2025 წლის 18 სექტემბერს

დირექტორი	გიორგი ჭაჭიაშვილი
ფინანსური სამსახურის უფროსი	როვშან ხუსეინოვი

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.

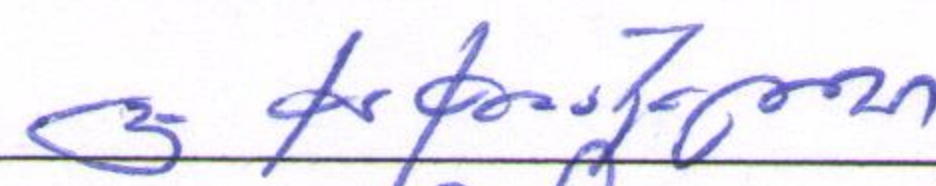
ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებული 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2025 წლის 18 სექტემბერს



დირექტორი

გიორგი ჭაჭიაშვილი



ფინანსური სამსახურის უფროსი



როზმან ხუსეინოვი

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე

შპს „ას ჯორჯია“-ს მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებული 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 2024 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 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველო“

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

2025 წლის 18 სექტემბერი

RSM Georgia

85, Z. Paliashvili str
Tbilisi 0162, Georgia

T: +995 (32) 255 88 99
Email: mail@rsm.ge

www.rsm.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე

შპს „ას ჯორჯია“-ს მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებული 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 2024 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 განგვიხორციელებია 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 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველო“

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

2025 წლის 18 სექტემბერი

RSM Georgia



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 2024 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 კონსტრაქშენსი“ -100% - უმოქმედო იყო 2022 წლიდან და განაახლა ფუნქციონირება 2024 წლიდან;

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

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

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

სამშენებლო სამუშაოების წარმოება

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 გეგმავდა ყველა აქტივის მიყიდვას დაკავშირებულ და მესამე მხარე კომპანიებზე.

2024 წელს კომპანიამ განაახლა სამშენებლო პროექტის მეორე ეტაპი და მენეჯმენტის გადაწყვეტილებით, მოხდა შპს „ას კონსტრაქშენსი“ ფუნქციონირების აღდგენა და მისი ჩართვა მეორე ეტაპის სამშენებლო სამუშაოებში.

შპს „დირსი რეზიდენსი“ 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 და დღეისათვის კომპანიის მენეჯმენტი არ გეგმავს შპს „დირსი რეზიდენსი“ ფუნქციონირების განახლებას.

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)
- დირისის 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.

პარკის კომპლექსის მეორე ფაზის მშენებლობა

კომპანიის საქმიანობის გასაგრძელებლად აუცილებელია პარკის მშენებლობა, რომელიც გამომდინარეობს თბილისის მერიის წინაშე აღებულ ვალდებულებებისგან. პარკის მშენებლობა უმთავრესი პრიორიტეტია. პარკი გაზრდის დირისის 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.

დირისის კომპლექსის მეორე ფაზის მშენებლობა

2019 წლის ოქტომბრიდან 4 კორპუსი შენდება საკუთარი სახსრებით. სარეალიზაციო საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 22778 კვ.მ. გაყიდვები იგეგმება 2025 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.

2025 წლის 31 დეკემბრისთვის დასრულდება მეორე ეტაპის ოთხი შენობის – 9აბ და 11ბკ – მშენებლობა. 2023 წლის აპრილში დაიწყო ფასადზე მუშაობა და ბინების გაზისა და ელექტროენერგიით უზრუნველყოფის პროცესი. 2023 წლის 8 თებერვლის მდგომარეობით, კომპანიებთან „თელა“ და „თბილისი ენერჯი“ გაფორმებულია ხელშეკრულებები აღნიშნული შენობებისთვის ბუნებრივი აირისა და ელექტროენერგიის მიწოდებაზე. 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 2024	31 დეკემბერი 2023
ფული და ფულის ექვივალენტები	7,182,966	156,503
შეზღუდული ფული	1,284,291	1,077,278
გაცემული სესხები	21,416,414	19,352,830
წინასწარი გადახდები	2,039,076	3,351,411
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12,662,861	18,108,775
სულ ფინანსური აქტივები	44,585,608	42,046,797

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.

31.08.2025 წ. მდგომარეობით, გაუყიდველი ბინების და კომერციული ფართების ფონდი შეადგენს 33 735 კვ.მ. თუ ბანკი საკუთარი ღირებულებით შეაფასებს – სწრაფად ლიკვიდური აქტივის თანხა შეადგენს შემდეგს:

ფართების დასახელება	ფართი, კვ.მ.	ღირებულება ბანკისთვის, დოლარში	თანხა, დოლარში
საცხოვრებელი	15,731	850	13,371,350.00
კომერციული	4,835	850	4,109,750.00

სარდაფები	11,285	300	3,385,500.00
სულ	31,851		20,866,600.00

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:

	2024					
	მანათი	დოლარი	ევრო	ლარი	თურქული	სულ
აქტივები						
ფული და ფულის	-	6,083,632		1,099,334	-	7,182,966
შეზღუდული ფული	-	1,284,291	-	-	-	1,284,291
გაცემული სესხები	-	21,416,414	-	-	-	21,416,414
წინასწარი გადახდები	-	-	-	2,039,076	-	2,039,076
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4,520,855	3,340,176	811,978	3,989,852	-	12,662,861
სულ	4,520,855	32,124,514	811,978	7,128,262	-	44,585,609
ვალდებულებები						
სესხები	-	253,050,992	-	-	-	253,050,992
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	179,769	1,945,587	13,085	2,138,441
სულ	-	253,050,992	179,769	1,945,587	13,085	255,189,433
წმინდა სავალუტო	4,520,855	(220,926,478)	632,209	5,182,675	(13,085)	(210,603,824)