

შპს ას ჯორჯია
31 დეკემბერი, 2018

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ას ჯორჯია

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. კომპანია და მისი საქმიანობა	5
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	5
3. კრიტიკული საბუღალტრო შეფასებები და გადაწყვეტილებები საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენებისას	18
4. არასაწმუნოების შეფასების საკვანძო წყაროები	20
5. ახალი ან შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება	20
6. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	25
7. ძირითადი საშუალებები	26
8. არამატერიალური აქტივები	27
9. საინვესტიციო ქონება	28
10. დაუმთავრებელი მშენებლობა და ინვენტარი მშენებლობის პროცესში	28
11. გაცემული სესხები	29
12. ინვენტარი	30
13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	31
14. ფული და ფულის ექვივალენტები	32
15. სანესდებო კაპიტალი	33
16. გაცემული სესხები	33
17. ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები	35
18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	35
19. სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	35
20. შემოსავლები	35
21. გაყიდვების თვითღირებულება	36
22. გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯი	36
23. სხვა საოპერაციო შემოსავალი	36
24. სხვა საოპერაციო ხარჯები	37
25. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	37
26. წმინდა ფინანსური ხარჯი/(შემოსავალი)	38
27. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და ვალდებულებები	38
28. ფინანსური რისკების მართვა	39
29. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება	46
30. ანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	46

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შემდგომი პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ას ჯორჯიას“ აქციონერებსა და მენეჯმენტს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს ას ჯორჯიას („კომპანია“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სრული შემოსავლების, კაპიტალში ცვლილებების, ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებებს 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის, აგრეთვე ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკასა და სხვა განმარტებით შენიშვნებს („ფინანსური ანგარიშგება“).

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულის მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი გარემოებები

ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირების გარეშე, ყურადღებას ვამახვილებთ ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნა 2-ზე, რომელიც გვიჩვენებს, რომ 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაგროვილი ზარალი შეადგენს 48,087,860 ლარს (2017: 19,197,639) და კომპანია ფლობს ვადაგადაცილებულ სესხებს. სხვა საკითხებთან ერთად სიტუაცია გვიჩვენებს, რომ კომპანიის აქტივების რეალიზაცია და მისი ვალდებულებების დაფარვა ბიზნესის ნორმალური საქმიანობისას პირდაპირ კავშირშია ხელმძღვანელობის გეგმებზე, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნა 2-შია მოხსენიებული.

სხვა გარემოებათა ამსახველი აბზაცი

ამ აუდიტორული დასკვნის ზემოთ მოცემულ „აუდიტორის პასუხისმგებლობა სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით“ აბზაცსა და „ბუღალტური აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის“ შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად მმართველობის ანგარიში უნდა დაინეროს და წაკითხულ იქნეს წარმოდგენილ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთად. მმართველობითი ანგარიში ხელმისაწვდომი იქნება ჩვენთვის აუდიტორული დასკვნის ხელმოწერის შემდეგ. გამომდინარე იქიდან რომ ხელმოწერის თარიღები სხვადასხვა იქნება ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობითი ანგარიშის, და რაიმე მნიშვნელოვანი მოვლენებს ექნება ადგილი წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის შემდგომ - მმართველობის ანგარიშის გამოცემამდე, შედეგად მმართველობითი ანგარიში იქნება არსებითად განსხვავებული ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისგან. მიუხედავად ამისა მსგავსი ტიპის მნიშვნელოვანი გარემოებები აღწერილი იქნება მმართველობის ანგარიშგების სპეციალურ აბზაცში.

ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ii ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

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

მართვის 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.

27 სექტემბერი 2019 წელი

არესემ საქართველო

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	2018	2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	4,7	61,562,665	62,789,271
არამატერიალური აქტივები	8	40,439	22,322
საინვესტიციო ქონება	9	17,182,739	6,302,334
დაუმთავრებელი მშენებლობა	10	26,301,545	26,301,545
გაცემული სესხები	5	12,568,633	375,459
სულ გრძელვადიანი აქტივები		117,656,021	95,790,931
მიმდინარე აქტივები			
ინვენტარი მშენებლობის პროცესში	10	107,549,782	167,875,642
ინვენტარი	12	7,182,966	9,246,278
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5,6,13	23,449,072	11,803,564
გაცემული სესხები	6,11	2,141,974	2,709,149
შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	35,239,991	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	14	14,911,769	4,367,411
სულ მიმდინარე აქტივები		190,475,554	196,002,044
მთლიანი აქტივები		308,131,575	291,792,975
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	15	100	100
გადაფასების რეზერვი	7	28,073,483	28,073,483
გაუნაწილებელი მოგება/(დაგროვილი ზარალი)		(48,087,860)	(19,201,237)
სულ კაპიტალი		(20,014,277)	8,872,346
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხის გრძელვადიანი ნაწილი	17	-	255,833,162
ბინების გაყიდვით შემოსული წინასწარი გადახდები	16	30,890,737	2,755,266
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		30,890,737	258,588,428
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	16	282,276,191	19,880,463
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,18	7,728,615	4,269,133
სხვა საგადასახადო დავალიანება	19	7,250,309	182,605
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		297,255,115	24,332,201
სულ ვალდებულებები		328,145,852	282,920,629
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		308,131,575	291,792,975

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2019 წლის 27 სექტემბერს

თურალ სეიდოვი
დირექტორის მოადგილე

ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

<i>ქართულ ლარში</i>	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი	20	78,594,214	31,414,630
გაყიდვების თვითღირებულება	21	(68,517,501)	(26,307,363)
საერთო მოგება		10,076,713	5,107,267
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები	22	(4,269,960)	(1,051,973)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	23	317,214	291,980
ხარჯები სხვა საოპერაციო ხარჯები	24	(1,250,751)	(375,931)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	6,25	(10,304,993)	(6,432,059)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი) ოპერაციებიდან		(5,431,777)	(2,460,716)
წმინდა საპროცენტო ხარჯები	6,26	(15,337,987)	(17,606,733)
სავალუტო ოპერაციების წმინდა მოგება/(ზარალი)	26	(6,944,462)	(4,930,368)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(27,714,226)	(24,997,817)
მოგების გადასახადის სარგებელი(ხარჯი)		-	-
(წლის მოგება (ზარალი))		(27,714,226)	(24,997,817)
სხვა სრული შემოსავლები			
სულ სრული შემოსავლები(ზარალი) წლის განმავლობაში		(27,714,226)	(24,997,817)

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2019 წლის 27 სექტემბერს

თურალ სეიდოვი
დირექტორის მოადგილე

ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული აგნარიშგება კაპიტალში ცვლილების შესახებ
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		100	5,796,580	28,073,483	33,870,163
წლის ბარალი		-	(24,997,817)	-	(24,997,817)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		100	(19,201,237)	28,073,483	8,872,346
ბასს 9-ის ეფექტი	5	-	(1,172,397)	-	(1,172,397)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		100	(20,373,634)	28,073,483	7,699,949
წლის ბარალი		-	(27,714,226)	-	(27,714,226)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		100	(48,087,860)	28,073,483	(20,014,277)

დამტკიცებული და ხელმოწერილია 999დირექტორთა საბჭოს სახელით 2019 წლის 27 სექტემბერს

თურალ სეიდოვი
დირექტორის მოადგილე

ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს ას ჯორჯია

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	2018	2017
მოგება (ზარალი) დაბეგვრამდე		(27,714,226)	(24,997,818)
კორექტირებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	13	1,781,718	564,743
საპროცენტო ხარჯი	26	15,895,072	17,707,143
საპროცენტო შემოსავალი	26	(557,085)	(100,410)
ძირითადი საშუალებების გასვლა/გაყიდვიდან მიღებული ზარალი	23	(8,216)	200,733
ცვთა და ამორტიზაცია	7	5,295,207	1,330,278
სავალუტო ოპერაციების წმინდა (ზარალი)/მოგება	26	6,947,273	4,930,368
ფულადი ნაკადების შემოდინება საოპერაციო საქმიანობიდან		1,639,743	(364,963)
საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე საოპერაციო აქტივების (ზრდა)/შემცირება:			
მშენებლობის პროცესში მყოფი ინვენტარის შემცირება / (ზრდა)	10	48,928,960	13,965,228
სხვა გრძელვადიანი აქტივების შემცირება		-	88,426
შეზღუდული ფულადი სახსრების ზრდა	14	(35,104,755)	-
ინვენტარის შემცირება	12	2,063,312	3,074,796
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შემცირება	13	(8,466,928)	(648,103)
საოპერაციო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება):			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა (შემცირება)	19	7,067,704	181,764
საგადასახადო დავალიანება დივიდენდებზე		-	(4,300,000)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების (შემცირება)	18	3,333,197	(892,164)
ბინების გაყიდვით შემოსული წინასწარი გადახდების ზრდა/(შემცირება)	17	28,135,471	1,748,575
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები გადასახადების გადახდამდე		47,596,704	12,853,559
მიღებული პროცენტი		23,204	801
გადახდილი პროცენტი		(6,176,847)	(9,890,070)
გადახდილი გადასახადები		(3,166,186)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		38,276,875	2,964,290
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების	7	(3,711,822)	(208,073)
არამატერიალური აქტივების შეძენა	8	(20,900)	-
ძირითადი საშუალებების განკარგვიდან მიღებული შემოსავალი		170,716	-
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(3,562,006)	(208,073)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გაცემული დივიდენდები		-	-
გაცემული სესხები	11	(12,451,355)	(2,984,999)
შემოსავალი სესხებიდან	16	(12,209,223)	(2,138,179)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		(24,660,578)	(5,123,178)
<i>კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე</i>		490,067	268,295
წმინდა (კლება) ფული და ფულის ექვივალენტებში		10,544,358	(2,098,666)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	14	4,367,411	6,466,077
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	14	14,911,769	4,367,411

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2019 წლის 27 სექტემბერი

თურალ სეიდოვი
დირექტორის მოადგილე

ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

1. კომპანია და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია შპს "ას ჯორჯია"-სთვის (კომპანია) ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) თანახმად, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

2011 წლის 29 ივლისს კომპანიამ ხელი მოაწერა შეთანხმებას თბილისის მერიასთან, რის მიხედვითაც კომპანია იღებს ვალდებულებას, უზრუნველყოს მინიმუმ 50,000,000 აშშ დოლარის ინვესტიცია საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობაში 100,000 კვადრატული მეტრის ტერიტორიაზე ქაქუცა ქოქოყოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 5 წლის განმავლობაში.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ფართის 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 დედა კომპანიას, რომელიც მოიცავს შემდეგ ორგანიზაციებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში:

დასახელება	საქმიანობის ქვეყანა	წილობრივი პროცენტი/ხმის უფლება (%)		ოპერაციების ტიპები
		2018		
შპს ას კონსტრაქშენი	საქართველო	100%		სამშენებლო მასალების წარმოება საბინაო და კომუნალური
შპს დირსი ფულ სერვისი	საქართველო	100%		მომსახურება

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

შპს ას კონსტრაქშენი წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიას დაფუძნებულს საქართველოში, რომელიც ეწევა სამშენებლო მასალების წარმოებას საქართველოს კანონმდებლობით. კომპანიის მფლობელია შპს ას ჯორჯია (აქციების 100%). რეგისტრირებული მისამართია: შოთა ნადირაშვილის ქუჩა N24, კომერციული ფართი N1, ისნის რაიონი 0113, თბილისი, საქართველო.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა**2.1 ანგარიშგების მომზადების საფუძველი.**

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზის (ბასსს) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) თანახმად. ქვემოთ ჩამოთვლილია ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადების ძირითადი პრინციპები. ეს პოლიტიკა თანმიმდევრულად ასახავს წარმოდგენილ პერიოდს.

შპს ას ჯორჯია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

კომპანიის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგები მზადდება საერთაშორისო საბუღალტრო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად. ქვემოთ მოცემულია საბუღალტრო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები, რომლებიც გამოიყენება ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაში. ეს პოლიტიკა თანმიმდევრულად არის გამოყენებული წარმოდგენილ ყველა პერიოდში.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კომპანია განიცდის ფინანსურ და ოპერაციულ სირთულეებს, რომლებიც აღწერილია ქვემოთ:

- როგორც ზემოთ შენიშვნა 10-შია აღწერილი, ობიექტური მიზეზების გამო პროექტის მეორე ეტაპი თავდაპირველად განსაზღვრული პირობების შესაბამისად ვერ დასრულდა. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ისინი განაახლებენ პროექტის მეორე ეტაპს 2020 წელს.
- 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ზარალი და უარყოფითი მთლიანი კაპიტალი შეადგენს 48,087,860 და 19,197,639 ლარს.
- 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას აქვს გადასახდელი სესხები 211,629,556 ლარის ოდენობით.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპით, რამდენადაც მოხდა ქვემოთ მოცემული საკითხების გათვალისწინება:

- კომპანიის ხელმძღვანელობა გეგმავს განაახლოს პროექტი 2020 წელს რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრებით. წინა წლებთან შედარებით 2018 წელს და 2019 წლის პირველ ნახევარში რეალიზაცია გაზრდილია ორჯერ. კომპანიის მიერ გაკეთებული ბიზნეს გეგმის მიხედვით მომდევნო წლებში შესაძლებელია რეალიზაციის სავალდებულო დონის შესრულება.
- კომპანია ფლობს გასაყიდ ბინებს მთლიანი 128,216 კვადრატული მეტრის ფართობით, რომლის ღირებულებაა 124,485,828 ლარი, ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები საკმარისი იქნება სასესხო ვალდებულებების დასაფარად.
- ხელმძღვანელობასა და ბანკის წარმომადგენლებს შორის არის მუდმივი დისკუსია ამ სესხების ვადის გახანგრძლივებაზე და საპროცენტო განაკვეთის შემცირებაზე. ამჟამად კომპანია ყოველთვიურად იხდის 300,000 აშშ დოლარს თითოეულ სესხზე და საპროცენტო სესხის დარიცხვა შეჩერდა. 2019 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით კომპანიას უკვე გადახდილი აქვს მთლიანი სესხების 10%.

ზემოთ აღნიშნული გეგმები/ ძალისხმევა კომპანიას დაეხმარება გააუმჯობესოს ფინანსური და ოპერაციული პოზიცია. ამ გეგმების გათვალისწინებით და შემამსუბუქებელი ფაქტორების შედეგად, რომლებიც ზემოთ იქნა ახსნილი, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ კომპანია შეძლებს ფუნქციონირებას, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმო.

ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის, ფინანსური მდგომარეობის, კაპიტალში ცვლილებების, ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებებს და განმარტებით შენიშვნებს. შემოსავლები და ხარჯები, რომლებიც სხვა სრული შემოსავლის კომპონენტებს გამოირიცხავს, აღიარებულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. სხვა სრული შემოსავალი აღიარებულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში და მოიცავს შემოსავლების და ხარჯების იმ პუნქტებს (რეკლასიფიცირების კორექტირებების ჩათვლით), რომლებიც არ არის აღიარებული მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როგორც ეს დადგენილი ან დაშვებულია ფასს-ის თანახმად. რეკლასიფიცირების კორექტირება არის რაოდენობა, რომელიც მიმდინარე პერიოდში რეკლასიფიცირებულია მოგების ან ზარალის სახით და რომელიც მიმდინარე ან წინა პერიოდებში აღიარებული იყო სხვა სრულ შემოსავლებში. ორგანიზაციის მფლობელებთან განხორციელებული ტრანზაქციები აღიარებულია კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში.

კომპანია მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იყენებს ფუნქციის მიხედვით ხარჯების კლასიფიკაციას. მენეჯმენტის რწმენით, ეს მეთოდი ფინანსური ანგარიშგების მკითხველებისთვის უზრუნველყოფს უფრო სასარგებლო ინფორმაციას, რადგანაც იგი უკეთ ასახავს, თუ

როგორ ხდება ოპერაციების მართვა ბიზნესის თვალსაზრისით. ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ფორმატი ეფუძნება მიმდინარე/გრძელვადიანი ნიშნით დაყოფას.

ფუნქციონალური და წარსადგენი ვალუტა. კომპანიის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"), რაც ასევე კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს.

შეფასების საფუძვლები.

ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდით, თუ ქვემოთ მოცემულ სააღრიცხვო პოლიტიკაში სხვა რამ არ არის ნახსენები (მაგ: გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტები აღრიცხება 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, კომპანია იყენებს ბაზარზე გავრცელებულ მონაცემებს, რამდენადაც ისინი ხელმისაწვდომია. იმ შემთხვევაში, თუ შეუძლებელია აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების პირდაპირ დადგენა, კომპანია 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 მდგომარეობის გამოყენებით, რომელიც ასახავს მსგავსი ინსტრუმენტების უახლესი ტრანზაქციის ფასებს, დისკონტირებული ფულის ნაკადის ანალიზით). მონაცემები შეესაბამება აქტივის/ვალდებულების მახასიათებლებს, რომლებსაც გაითვალისწინებდნენ ბაზრის მონაწილეები.

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

- დონე 1 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების შეფასებით მოქმედ ბაზრებზე კოტირებული (არაკოტირებული) ფასებით.
- დონე 2 - სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება სხვა მდგენელების მიხედვით, გარდა დონე 1-ში გათვალისწინებული კოტირებული ფასებისა, რომლებიც ფიქსირდება აქტივისა და ვალდებულებისათვის ან პირდაპირი სახით (მაგ: ფასების სახით) ან არაპირდაპირი სახით (მაგ: ფასებიდან გამოთვლილი მონაცემების სახით)
- დონე 3 – სამართლიანი ღირებულება გამოითვლება შეფასების მეთოდების გამოყენებით, რომელიც მოიცავს აქტივების ან ვალდებულებების მონაცემებს, რომლებიც არ ეყრდნობა საბაზრო ფასებს (არასაბაზრო მონაცემები).

ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში. კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტას წარმოადგენს ლარი. უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია კომპანიის შესაბამის საწარმოს ფუნქციურ ვალუტაში საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. ტრანზაქციის თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის ცვლილებების შედეგად წარმოშობილი მოგება ან ზარალი მიიჩნევა მოგებად ან ზარალად (გარდა სრული მოგების ფულად ნაკადებად ჰეჯირებისა). არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულების საფუძველზე უცხოურ ვალუტაში, გაანგარიშდება გარიგების თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად. არაფულადი ნივთები, რომლებიც ფასდება სამართლიანი ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში (მაგ. გასაყიდად ხელმისაწვდომი სააქციო ინსტრუმენტები) წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის მომენტისთვის არსებული გაცვლითი სავალუტო კურსის შესაბამისად.

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის კურსი		
	USD	EUR	AZN
გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.6766	3.0701	1.5786
გაცვლითი კურსი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.5922	3.1044	1.5249

გასაყიდად არსებული გრძელვადიანი აქტივები (ან განკარგვის ჯგუფები). გასაყიდად არსებული გრძელვადიანი აქტივები (ან განკარგვის ჯგუფები) წარმოადგენს აქტივს, რომლის საბალანსო ღირებულებაც ძირითადად რეგენერირდება გაყიდვის ტრანზაქციების მეშვეობით, ვიდრე გრძელვადიანი გამოყენების გზით. ამ შემთხვევაში, გაყიდვა უნდა იყოს მეტად სარწმუნო და გრძელვადიანი აქტივი (ან განკარგვის ჯგუფი) ხელმისაწვდომი უნდა იყოს დაუყოვნებელი გაყიდვისთვის მისი ამჟამინდელი მდგომარეობით. მენეჯმენტის შესაბამისი დონე უნდა წარმოადგენდეს გაყიდვას, რომელიც მიიჩნევა, როგორც დასრულებული გაყიდვა ერთი წლის განმავლობაში მისი კლასიფიკაციიდან. განკარგვის ჯგუფები და გასაყიდად წარმოდგენილი გრძელვადიანი აქტივები წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ნაკლები ფასით, თუ ეს ფასი წინა თანხაზე ნაკლებია. მას შემდეგ, რაც აქტივი კლასიფიცირდება, როგორც გაყიდვაში არსებული, ან შეტანილი გასაყიდი აქტივების ჯგუფში, მისი შემდგომი ცვთა ან ამორტიზაცია შეფასებას არ ექვემდებარება.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებების შეფასება ხდება ღირებულების მიხედვით, არსებული ცვეთისა და გაუარესების გათვალისწინებით (საჭიროების შემთხვევაში). მიწის ნაკვეთის შეფასება ხორციელდება გადაფასებული თანხისა და მისი სამართლიანი ღირებულების მიხედვით გადაფასების თარიღისთვის, სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ მიჩნევის შემთხვევაში.

მცირე რემონტისა და შეკეთების ხარჯები გათვალისწინებულია ხარჯებში. ხდება ქონების ძირითადი ნაწილებისა და კომპონენტების შეცვლის, ძირითადი საშუალებების ღირებულების კაპიტალიზება და შეცვლილი ნაწილების ჩამონერა.

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 მოგება ზარალისა და სხვა სრულის შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ მოცულობით, რომლითაც აღემატება წინა გადაფასების რეზერვს კაპიტალში. წინა წლების აქტივების გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი იცვლება იმ შემთხვევაში, თუ მოხდა ცვლილება გამოყენებული აქტივების სამართლიანი ღირებულება შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით გაიზარდა.

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

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

სასარგებლო მომს. წლების
განმავლობაში

მიწა	უღიმიტო
შენობა	50 წ
ძირითადი საშუალებები	10 წ
სატრანსპორტო საშ.	10 წ
ავეჯი და სხვა საშ.	5-10 წ
კომპიუტერული ტექნიკა	5 წ
სხვა ტექნიკა	5-10 წ

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

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

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

სასარგებლო მომს. წლების განმავლობაში

მიწა

ულიმიტო

შენობა

30 წ

საოპერაციო იჯარა. იჯარა კლასიფიცირდება როგორც ფინანსური იჯარა, თუ მფლობელობასთან დაკავშირებული რისკები და უკუგება მნიშვნელოვნად გადმოდის ჯგუფში. ყველა სხვა იჯარა კლასიფიცირდება როგორც საოპერაციო იჯარა. საოპერაციო იჯარის საიჯარო გადასახდელები აღიარდება მოგება-ზარალში წრფივი მეთოდით საიჯარო პირობების შესაბამისად. იჯარის ვადა წარმოადგენს არა-გაუქმებად პერიოდს, რომლისთვისაც მოიჯარემ გააფორმა კონტრაქტი აქტივის იჯარით, შემდგომი გადახდის პირობით ან მის გარეშე, როცა იჯარის დაწყებისას მოიჯარეს შეუძლია გონივრულად გააკეთოს არჩევანი.

ფინანსური იჯარის ვალდებულებები. თუ კომპანია წარმოადგენს მოიჯარეს ლიზინგის დროს, რომელსაც გადაეცემა კომპანიის ფლობასთან დაკავშირებული ყველა რისკი და წახალისება, იჯარით გაცემული აქტივები კაპიტალიზდება ქონებაში, საწარმოსა და აღჭურვილობაში იჯარის დასაწყისისთვის საიჯარო აქტივების სამართლიანი ღირებულების მინიმალური სამართლიანი ღირებულებით. თითოეული იჯარის გადახდა გადანაწილებულია ვალდებულებებსა და ფინანსურ ხარტებს შორის, მუდმივი ფინანსური ბალანსის უზრუნველსაყოფად. სესხებში შედის შესაბამისი გაქირავების ვალდებულებები, მომავალი ფინანსური ხარტების ჩათვლით. საპროცენტო სარგებელი ეკისრება საშემოსავლო ანგარიშს საიჯარო პერიოდში ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. ფინანსური ლიზინგის დროს შეძენილი აქტივები უფასურდება მათი სასარგებლო გამოყენების პერიოდის ან უფრო მოკლე საიჯარო ვადის განმავლობაში, თუ კომპანია სათანადოდ არ არის დარწმუნებული, რომ მიიღებს ფლობის უფლებას იჯარის ვადის დასრულებისთვის.

მიღებული სესხების ხარტები. სესხის ხარტები 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 ხარტები ანგარიშდება იმ პერიოდის მიხედვით, რა დროსაც ადგილი აქვს მათ გამოყენებას. სესხის ხარტები შედგება პროცენტისა და სხვა ხარტებისაგან, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია თანხების სესხებასთან.

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

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 საშემოსავლო ანგარიშგებაში აღიარებულია როგორც პერიოდის ხარჯი.

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

ინვესტიცია შვილობილში, მეკავშირესა და ერთობლივ საწარმოში - ცალკემდგომ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში, ასოცირებულ კომპანიებთან და ერთობლივი საქმიანობაში წარმოდგენილია ბასს 27 -ის შესაბამისად თვითღირებულებით. პირველადი აღიარების ღირებულება არის ნაღდი ფულით ან ფულის ექვივალენტით ან კლიენტის მიერ მიღებული სხვა მოსაზრების სამართლიანი ღირებულების ოდენობის გადახდილი თანხა. ღირებულება მოიცავს იმ ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია შეძენასთან.

თუ ინვესტიცია ხდება უცხოურ ვალუტაში:

თუ შესყიდვის საფასურის გადახდა ხდება მესაკუთრის უფლების მიღებამდე, თანხა ანგარიშდება გადარიცხვის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის უფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

თუ შესყიდვის საფასურის გადახდა ხდება მესაკუთრის უფლების მიღებამდე, თანხა ანგარიშდება მესაკუთრის უფლებების მიღების დღეს არსებული ეროვნული ბანკის უფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

უცხოურ ვალუტაში გადახდილი ინვესტიციები არ ექვემდებარება კურსის ცვლილების შედეგად გამოწვეულ შემდგომ გადაფასებას. ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში, ასოცირებულ კომპანიებსა და ერთობლივ საწარმოებში ექვემდებარება გაუფასურებას, როდესაც არსებობს პოტენციური გაუფასურების მაჩვენებელი. როდესაც არსებობს გაუფასურების გარე ან შიდა მაჩვენებელი, უნდა განისაზღვროს რესტრუქტურიზირებული თანხა და შედარდეს წმინდა ინვესტიციასთან. თუ რესტრუქტურიზირებული თანხა მატერიალურად ან პერმანენტულად დაბალია, ვიდრე წმინდა ინვესტიცია, უნდა მოხდეს გაუფასურების აღრიცხვა. მაგისტრალური ინვესტიციის შემთხვევაში, გაუფასურების ანუღირება ვერ აღირიცხება, იმ შემთხვევაში, თუ დაცვითი ფაზა გადავა განვითარების ფაზაში.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი ტერმინები. მათი კლასიფიკაციიდან გამომდინარე, ფინანსური ინსტრუმენტები წარმოდგენილია სამართლიანი ღირებულებით, თვითღირებულებით ან ამორტიზირებული ღირებულებით, როგორც ეს აღწერილია ქვევით:

სამართლიანი ღირებულება არის ფასი რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან გადაიხდება საიმედოდ რომ მოხდეს ვალდებულების დაფარვა კანონიერი გარიგების საშუალებით ბაზრის მონაწილეებს შორის. სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფინანსური აქტივების მიმდინარე ფასს და აქტიურ ბაზარზე კვოტირებული ფინანსური ვალდებულებების მიმდინარე მოთხოვნად ფასს. საბაზრო რისკების განცალკევებით აქტივებისა და ვალდებულებების შესასრულებლად კომპანიამ შეიძლება გამოიყენოს შუალედური საბაზრო ფასები, რის საფუძველს წარმოადგენს რისკების პოზიციების გამოსაყენებლად სამართლიანი ღირებულებების დადგენა და სატენდერო წინადადების სათანადოდ გამოყენება. ფინანსურ ინსტრუმენტად ითვლება აქტიური ბაზრის კოტირება, თუ გაცვლითი ფასები ადვილად და რეგულარულად ხელმისაწვდომია გაცვლითი ან სხვა დაწესებულებისთვის და ეს ფასები რეგულარულად ახორციელებს საბაზრო ოპერაციებს მიმდინარე წესით.

შეფასების მეთოდები, როგორცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელური ან მოდელური, რომლებიც ეფუძნება ბოლო ხელმოწერებს ან საინვესტიციო ობიექტების ფინანსური მონაცემების აღრიცხვას, გამოიყენება გარკვეული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რისთვისაც ხელმისაწვდომი არ არის უცხოური საბაზრო ფასების ინფორმაცია. შეფასების მეთოდები სავარაუდოდ საჭიროებენ სავარაუდო საბაზრო მონაცემებით დაშვებულ მოსაზრებებს. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში განმარტებები გაკეთდა, თუ მსგავსი მოსაზრებების შეცვლა გონივრულად შესაძლო ალტერნატივას გამოიწვევს მოგების, შემოსავლის, მთლიანი აქტივების, ან მთლიანი ვალდებულებების მნიშვნელოვან განსხვავებაზე.

ტრანზაქციის ღირებულება არის ის დამატებითი ხარჯები, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან განკარგვას. დამატებითი ხარჯი არის ხარჯი, რომლის გაღებაც არ მოხდებოდა, ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო და მოიცავს აგენტებისთვის (მათ შორის, თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ გაყიდვების აგენტების სახით), კონსულტანტებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის გადახდილ ჰონორარს და საკომისიოებს, სახელმწიფო მარეგულირებელი ორგანოების და საფონდო ბირჟების მოსაკრებლებს, და გასხვების გადასახადებს და მოსაკრებლებს. ტრანზაქციის ღირებულება არ მოიცავს სავალ პრემიებს ან ფასდაკლებებს, დაფინანსების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის ხარჯებს.

ამორტიზირებული ღირებულება არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება თავდაპირველი აღიარებისას, მინუს ნებისმიერი ძირითადი გადახდის თანხები, პლუს დარიცხული პროცენტი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდში განაწილების მეთოდი, საბალანსო ღირებულებაზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის უზრუნველსაყოფად (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი). ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ამცირებს სავარაუდო სამომავლო ნაღდი ანგარიშსწორების ან ფულად შემოსულობების თანხას (მომავალი საკრედიტო დანაკარგების გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო ვადაში ან უფრო მოკლე პერიოდში ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

ეფექტური საპროცენტო მეთოდი არის შესაბამისი პერიოდის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯების განაწილების მეთოდი, პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის) უზრუნველყოფის მიზნით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად აფასებს მომავალში ფულად გადახდას ან მიღებას (მომავალი საკრედიტო დანაკარგების გამოკლებით) ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო ეფექტურობის ან მოკლე ვადის გათვალისწინებით, თუ საჭიროა ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებით.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი დისკონტირებას უკეთებს ცვალებადი საპროცენტო ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადების მომდევნო საპროცენტო განაკვეთის ანგარიშსწორების თარიღს, გარდა პრემიისა და ფასკლებისა, რომელიც ასახავს საკრედიტო განაკვეთს, რომელიც განსაზღვრულია ინსტრუმენტში განსაზღვრულ ცვალებად განაკვეთზე ან სხვა ცვლადებზე, რომლებიც არ უზრუნველნიან საბაზრო განაკვეთებს. ასეთი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზებულია ინსტრუმენტის მთელი სავარაუდო ცხოვრების განმავლობაში. სამართლიანი ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეებს შორის გადახდილი ან მიღებულ ყველა მოსაკრებელს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელი ნაწილია.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

კომპანია იყენებს ფასს 9-ს და ფინანსურ აქტივებს აფასებს მომდევნო კატეგორიებიდან ერთ-ერთის მიხედვით:

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

სავალ და კაპიტალის ინსტრუმენტების კლასიფიკაციის მოთხოვნები აღწერილია ქვემოთ:

სავალ 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 კომპანია აქდენს სავალო ინსტრუმენტების კლასიფიცირებას ერთ-ერთში შემდგომი სამი საზომი კატეგორიიდან:

ამორტიზირებული ღირებულება. ორგანიზაცია ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნესმოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით და ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას. აქტივის ღირებულება კორექტირდება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხების აღიარებით. საპროცენტო შემოსავალი აღნიშნული აქტივებისთვის კლასიფიცირდება როგორც „საპროცენტო და მსგავსი ტიპის შემოსავალი“ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

რეალური ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით: ფინანსური აქტივი რომელსაც ორგანიზაცია ფლობს ისეთი ბიზნესმოდელის პირობებში, რომლის მიზანია როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება, ასევე ფინანსური აქტივების გაყიდვა და ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას აღიარებულია როგორც რეალური ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, ღირებულებაში მოძრაობები აისახება სხვა სრულ შემოსავალში გარდა გაუფასურების მოგებისა და ზარალის აღიარებისა, საპროცენტო შემოსავლისა და კურსთაშორის სხვაობის ეფექტისა რომელიც აღიარდება მოგება-ზარალში. როდესაც ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტა ხდება კუმულატიური მოგება ან ზარალი რომლის ასახვაც მოხდა სხვა სრულ შემოსავალში რეკლასიფიცირდება ექვითიდან მოგება-ზარალში და აღიარდება „წმინდა საინვესტიციო შემოსავალი“. საპროცენტო შემოსავალი ფინანსური აქტივისგან კლასიფიცირდება როგორც საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

რეალური 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.

წილობრივი ინსტრუმენტები

წილობრივი ინსტრუმენტი წარმოადგენს ნებისმიერ კონტრაქტს, რომელიც ადასტურებს კომპანიის აქტივებში ნარჩენ წილს, ყველა ვალდებულების გამოქვითვის შემდეგ. კომპანიის მიერ გამოშვებული წილობრივი ინსტრუმენტები აღიარებას ექვემდებარება მიღებულ შემოსავლებთან ერთად გამოშვების ხარჯების გამოკლებით. წილობრივი ინსტრუმენტების მაგალითია ჩვეულებრივი აქციები.

ნილობრივი ინსტრუმენტებიდან მიღებული მოგება ან ზარალი აღირცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალში.

გაუფასურება

კომპანია წინდახედულობის პრინციპიდან გამომდინარე აფასებს მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგებს (ECL), იმ ტიპის ფინანსურ აქტივებზე რომლებიც აღრიცხულია ამორტიზირებული ღირებულებით და სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავალში ასახვით.

ორგანიზაცია ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი 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.
- დებიტორულ დავალიანებებს, როლებიც კომპანიის შეფასებით არ უფასურდება ინდივიდუალურად, კომპანია აუფასურებს ჯგუფურად, წინა წლების გადახდების გათვალისწინებით.

გაუფასურების გაანგარიშების მიდგომის ცხრილი მოცემულია ქვემოთ:

ვადაგადაცილების დღეები	< 30	31-60	61-90	91-180	>181
დარეზერვების პროცენტულობა	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.

კომპანია აკეთებს ტრანზაქციებს თუ ის ფლობს საკონტრაქტო უფლებებს მიიღოს აქტივებისგან ფულადი სახსრები, მაგრამ იღებს ფულადი ნაკადების საკონტრაქტო ვალდებულებას და არსებითად გადასცემს ყველაფერს. ეს ტრანზაქციები აღირიცხება აღიარების შეწყვეტის გავლით, თუ:

- არ აქვს გადახდის ვალდებულება, სანამ აქტივებიდან შესაბამის ფულად სახსრებს არ შეაგროვებს;
- ეკრძალება აქტივების გაყიდვა და გირაოთი გადაცემა
- აქვს ვალდებულება გაანულოს აქტივებიდან მიღებული ფული მატერიალური დაგვიანების გარეშე

კომპანიის მიერ სავაჭროდ გაცემული გარანტიები (აქციები და ობლიგაციები) სტანდარტული ფასიანი ქაღალდების გამოსყიდვის ხელშეკრულებებით და სესხის ოპერაციები არ არის შეწყვეტილი, რადგან კომპანია ინარჩუნებს ყველა რისკს და ჯილდოს წინასწარგანსაზღვრული გამოსყიდვის ფასით და აღიარების შეწყვეტის კრიტერიუმები ამასთანავე არ არის დაკმაყოფილებული. ეს ასევე ეხება გარკვეულ ფასიანი ქაღალდების გარიგებებს, რომლებშიც კომპანია ინარჩუნებს სუბორდინირებულ ნარჩენ პროცენტს.

ფინანსური ვალდებულებები

კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

მიმდინარე პერიოდში საწარმომ 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 სააღრიცხვო შეუსაბამობას, რომლის შემთხვევაში საკრედიტო რისკთან დაკავშირებული ცვლილებების მოგება და ზარალი ასევე წარმოდგენილია მოგება-ზარალში.

ფინანსური აქტივების გადაცემისგან წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებები, რომელიც არ აკმაყოფილებს აღიარების შეწყვეტას, ფინანსური ვალდებულებები აღიარდება მიღებული ანაზღაურების გადაცემის სანაცვლოდ.

შემდგომ პერიოდში კომპანია აღიარებს ფინანსურ ვალდებულებაზე, ფინანსურ გარანტიამ და სასესხო ვალდებულებაზე გაწეულ ნებისმიერ ხარჯს .

აღიარების შეწყვეტა

ორგანიზაცია ფინანსურ ვალდებულებას (ან ფინანსური ვალდებულების ნაწილი) ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან მხოლოდ იმ შემთხვევაში იღებს, როდესაც ის შესრულდება - ე.ი. როდესაც ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა. არსებითად განსხვავებული პირობების მქონე სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა არსებულ გამსესხებელსა და მსესხებელს შორის განხილულ უნდა იქნეს, როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დაფარვა და ახალი ფინანსური ვალდებულების აღიარება. პირობები არსებითად განსხვავებულად მიიჩნევა, თუ თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით განსაზღვრული ახალი პირობების შესაბამისი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულება, ნებისმიერი ნეტო გადახდილი საზღაურის (გადახდილ საზღაურს მინუს მიღებული საზღაური) ჩათვლით, სულ მცირე 10 პროცენტით განსხვავდება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადების დღევანდელი ღირებულებისაგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების შეცვლა განიხილება როგორც გაუქმება, ნებისმიერი 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.

ინვენტარი მშენებლობის პროცესში. შეძენილი ან გასაყიდად განკუთვნილი მშენებარე ქონება, წარმოადგენს ქონებას და იზომება მინიმალური და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებით .

ღირებულება მოიცავს:

- მიწის უპირობო ფლობა ან იჯარის უფლებით ფლობა
 - კონტრაქტორებისთვის გადახდილი მშენებლობის თანხა
 - დაგეგმილი და საპროექტო ხარჯები, საიტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული საფასური, ქონების გადაცემის გადასახადები, სამშენებლო ზედნადები და სხვა დაკავშირებული ხარჯები
- უძრავი ქონების გაყიდვებზე ან მარკეტინგის აგენტებზე გადახდილი აუნაზღაურებადი საკომისიო ხარჯები ითვლება ხარჯებად გადახდის შემთხვევაში.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება (NRV) არის საანგარიშო თარიღისთვის არსებული საბაზრო ფასების საფუძველზე დადგენილი სავარაუდო გაყიდვის ფასი ჩვეულებრივ ბიზნესში.

მოგება-ზარალით ასახული საინვენტარიზაციო ქონების ღირებულება განისაზღვრება ქონების გაყიდვის კონკრეტული ხარჯების მითითებით და ნებისმიერი არასპეციფიკური ღირებულების განაწილება დამოკიდებულია გაყიდული ქონების შედარებით ზომამზე..

ინვენტარი. ინვენტარი დეტალურად არის შეფასებული ფასისა და წმინდა სარეალიზებო ღირებულებით. ინვენტარის ღირებულება 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, დასრულებისა და გაყიდვის ხარჯების გამოკლებით.

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

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება. გაუფასურების ბარალი აღირიცხება მოგება-ზარალში, როდესაც იგი წარმოიქმნება ერთი ან მეტი შემთხვევის დადგომის შედეგად ("ზარალის შემთხვევები"), რომლებიც მოხდა ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ და რომლებიც გავლენას ახდენს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური აქტივების ჯგუფის სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების ოდენობასა და დაფარვის დროზე, და რომლის საიმედოდ შეფასებაც შესაძლებელია. თუ განსაზღვრავს, რომ არ არსებობს არანაირი ობიექტური საფუძველი იმისა, რომ მოხდა გაუფასურება (მნიშვნელოვანი ან უმნიშვნელო) ინდივიდუალურად შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, ის აქტივს მიაკუთვნებს მსგავსი საკრედიტო რისკმახასიათებლების მქონე ფინანსური აქტივების ჯგუფს და გაუფასურების თვალსაზრისით ერთობლივად აფასებს მათ. ძირითადი ფაქტორები, რომელთა მიხედვითაც განსაზღვრავს, არის თუ არა ფინანსური აქტივი გაუფასურებული, არის მისი ვადაგადაცილების სტატუსი და შესაბამისი უზრუნველყოფის რეალიზებადობა, თუ ასეთი არსებობს. ქვემოთ მითითებული სხვა ძირითადი კრიტერიუმები ასევე გამოიყენება იმის განსაზღვრისთვის, არსებობს თუ არა ობიექტური საფუძველი იმისა, რომ მოხდა გაუფასურება:

შესატანი დაგვიანებულია და დაგვიანებული გადახდა არ არის გამოწვეული ანგარიშსწორების სისტემებით გამოწვეული დაყოვნების გამო;

მსესხებელი განიცდის მნიშვნელოვან ფინანსურ სირთულეებს, რაც დასტურდება მსესხებელის ფინანსური მდგომარეობის შესახებ კომპანიის მიერ მოპოვებული ინფორმაციიდან;

მსესხებელი განიხილავს გაკოტრებას ან ფინანსურ რეორგანიზაციას;

არსებობს უარყოფითი ცვლილება მსესხებლის გადახდის სტატუსში ადგილობრივი ეკონომიკური პირობების შედეგად, რომლებიც გავლენას ახდენენ მსესხებელზე; ან

უზრუნველყოფის ღირებულება მნიშვნელოვნად მცირდება ბაზრის გაუარესებული მდგომარეობის შედეგად.

გაუფასურების ერთობლივად შეფასების მიზნით, ფინანსური აქტივები დაჯგუფებულია მსგავსი საკრედიტო რისკის მახასიათებლების მქონე აქტივებად.

გაუფასურების ერთობლივად შეფასების მიზნით, ფინანსური აქტივები დაჯგუფებულია მსგავსი საკრედიტო რისკის მახასიათებლების მქონე აქტივებად. ეს მახასიათებლები მოიცავს აქტივთა ჯგუფების მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადების შეფასებას, რომელიც აჩვენებს მსესხებლების უნარს ყველა ვადადამდგარი თანხის დაფარვა განახორციელონ შეფასებული აქტივების სახელშეკრულებო პირობების შესაბამისად. მომავალი ფულადი ნაკადები იმ ფინანსურ აქტივებში, რომელთა გაუფასურებაზე შეფასებაც ერთობლივად ხორციელდება, იანგარიშება ამ აქტივების სახელშეკრულებო პირობების შედეგად მისაღები ფულადი სახსრების და ხელმძღვანელობის წარსული გამოცდილების საფუძველზე გაკეთებული შეფასებით, ზარალის შემთხვევის შედეგად თუ რა ოდენობა სესხებისა მოხვდება ვადაგადაცილებაში და რამდენად წარმატებულად მოხდება ვადაგადაცილებული ოდენობის დაფარვა.

წარსულის გამოცდილება კორექტირდება მიმდინარე დაკვირვებადი მონაცემების საფუძველზე იმ არსებული პირობების შედეგების ასახვის მიზნით, რომლებმაც გავლენა არ მოახდინა გასულ პერიოდებზე და წარსული პირობების იმ შედეგების გამოსარიცხად, რომლებიც ამჟამად არ არსებობს.

თუ ამორტიზირებული ღირებულებით ფლობილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივის პირობები გადაიხედება ან სხვაგვარად შეიცვლება მსესხებლის ან ემიტენტის ფინანსური სირთულეების გამო, გაუფასურება შეფასდება პირობების შეცვლამდე გამოყენებული თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

გაუფასურების ზარალის აღიარება ყოველთვის ხორციელდება რეზერვის ანგარიშის მეშვეობით აქტივის საბალანსო ღირებულების მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების (რომლებშიც არ შედის მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგები, რომლებიც არ დამდგარა) მიმდინარე ღირებულებამდე ჩამოწერით, რომელიც დისკონტირებულია აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. უზრუნველყოფილი

ფინანსური აქტივის საანგარიშო მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება ასახავს დასაკუთრებიდან მიღებულ ფულად ნაკადებს, მინუს უზრუნველყოფის მიღებისა და გაყიდვის ხარჯები, მიუხედავად იმისა დასაკუთრება მოსალოდნელია თუ არა.

თუ რომელიმე მომდევნო პერიოდში გაუფასურების ზარალის თანხა შემცირდა და შემცირება ობიექტურად დაკავშირებულია იმ შემთხვევასთან, რომელიც მოხდა გაუფასურების აღიარების შემდეგ (როგორცაა გაუმჯობესება დებიტორის საკრედიტო რეიტინგში), მანამდე აღიარებული გაუფასურების ზარალი გაუქმდება რეზერვის ანგარიშის კორექტირებით, რომელიც ასახვას ჰპოვებს მიმდინარე პერიოდის მოგება-ზარალში.

ამოუღებელი (უიმედო) აქტივები ჩამოინერება შესაბამის გაუფასურების ანარიცხის ხარჯზე – ამგვარი თანხები ჩამოინერება აქტივების დაბრუნების ყველა აუცილებელი პროცედურის დასრულების და ზარალის თანხის განსაზღვრის შემდეგ.

წინასწარი გადახდა. წინასწარი გადახდა ხორციელდება გაუფასურების გამოკლების გათვალისწინებით. 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 გადახდები გადაეცემა აქტივის საბალანსო ღირებულებას, მას შემდეგ რაც კომპანია მოიპოვებს კონტროლს აქტივებზე და სავარაუდოდ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი გადაეცემა კომპანიას. სხვა წინასწარი გადახდები იხვერება მოგების - ზარალიდან გამომდინარე, როდესაც ხდება წინასწარ გადახდილი საქონლის ან მომსახურების მიღება. იმ შემთხვევაში, თუ წინასწარ გადახდილი საქონელი ან მომსახურება არ მიიღება, წინასწარი გადახდებიდან საბალანსო ღირებულება განისაზღვრება შესაბამისად და გაუფასურების ზარალი არიარდება მოგებაში - ზარალში.

ფული და ფულის ექვივალენტები. ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებსა და სხვა მოკლევადიან ლიკვიდურ ინვესტიციებს მინიმუმ სამი თვის თავდაპირველი დაფარვით. ფული და ფულის ექვივალენტები 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 ააღჭურვილობის დასაფინანსებლად გამოყოფილი სესხების საპროცენტო ხარჯები კაპიტალიზდება იმ პერიოდის განმავლობაში, რომელიც საჭიროა აქტივის გამოყენებისთვის მოსამზადებლად და დასასრულებლად. ყველა სხვა სესხის ხარჯები ეფექტდება ხარჯვას. კომპანია კაპოტალიზაციას უკეთებს სესხების ხარჯებს მშენებლობის პროცესში.

საწესდებო კაპიტალი. ჩვეულებრივი აქციები და არაგამოსყიდვას დაქვემდებარებული აქციები დისკრეტიულ დივიდენდებთან ერთად კლასიფიცირდება კაპიტალად. ახალი აქციების (ან ვარიანტების) უშუალო მოზიდვის ხარჯების პირდაპირი ანაზღაურება აღიარებულია კაპიტალში, როგორც წმინდა გადასახადი.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადაუხდელი დამატებითი ღირებულების გადასახადის გადახდა ხდება უფლებამოსილ ორგანოებში ა) კლიენტებისაგან მისაღები თანხების შეგროვებამდე ან ბ) მომხმარებელთათვის საქონლის ან მოსახურების მიწოდებამდე. გადახდილი დღგ როგორც წესი, ანაზღაურდება გადაუხდელ დღგ-სთან მიმართებაში დღგ-ს ინვოისის მიღებისთანავე. საგადასახადო ორგანოები იძლევიან დღგ-ს გაანგარიშების საშუალებას ნეტოს საფუძველზე. გაყიდვებთან და ყიდვებთან დაკავშირებული დღგ აღიარდება ბალანსში ბრუტოს საფუძველზე და გამჟღავნდება ცალ-ცალკე აქტივისა და ვალდებულების რანგში. დებიტორული დავალიანების გაუფასურების შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი აღირიცხება მოვალის ბრუტო თანხაში, დღგ-ს ჩათვლით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო ვალდებულებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და მართავს ამორტიზებულ ღირებულებას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

ვალდებულებები და ხარჯები. ვალდებულებები და ხარჯები წარმოადგენს გაურკვეველი დროისა თუ თანხის არაფინანსურ ვალდებულებებს. მათი დარიცხვა ხდება, როდესაც ორგანიზაციას პრაქტიკაში აქვს

წარსული სამართლებრივი პროცესი, არსებობს ალბათობა, რომ ვალდებულების დაფარვისთვის აუცილებელია ეკონომიკური სარგებლის ამსახველი რესურსების გადინება, და შესაძლებელია ვალდებულების ოდენობის საიმედო შეფასება.

შემოსავლების აღიარება. შემოსავალი განისაზღვრება სამართლიანი ღირებულებით რომელშიც გათვალისწინებულია კომპანიის მიერ გაცემებული ფასდაკლებები და ფასდამოშები, შესაბამისად შემოსავალი მცირდება შეფასებული ფასდაკლებით დაბრუნებით და სხვა მსგავსი შეღავათებით რომელიც განხორციელდა პერიოდის განმავლობაში. შემოსავლები აღიარებულია ჩამოთვლილი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობებისთვის:

პროექტები. დევლოპერული პროექტებისა და მიწის გაყიდვების შემოსავლები აღიარებულია, როდესაც საკუთრების რისკები და წახალისება გადაეცემა მყიდველს, რომელიც, როგორც წესი, ხელშეკრულების უპირობო ცვლილებას წარმოადგენს. პირობითი ცვლილებისთვის, გაყიდვები აღიარდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ყველა მნიშვნელოვანი პირობაა დამაყოფილებელი.

განვითარებადი ქონების გაყიდვები . იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონება განვითარების ეტაპზეა და შეთანხმება ითვალისწინებს აღნიშნული ქონების რეალიზაციას მშენებლობის დასრულების შემდეგ, ღირებულებების გადაწყვეტილებით ხელშეკრულება წარმოადგენს:

- კონტრაქტს საკუთრების მშენებლობის, ან
- კონტრაქტს დასრულებული საკუთრების რეალიზაციის შესახებ

იმ შემთხვევაში, როდესაც ხელშეკრულება ეხება ქონების მშენებლობას, შემოსავლები აღიარებულია მშენებლობის დასრულების პროცესის მეთოდის გამოყენებით.

თუ ხელშეკრულება ეხება დასრულებული ქონების გაყიდვას, შემოსავლები აღიარებულია, როდესაც საკუთრების უფლების მნიშვნელოვანი რისკები და წახალისება გადადის მყიდველზე. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების სამართლებრივი პირობების მიხედვით მშენებლობა გადადის მყიდველზე მინდინარე მშენებლობის პროცესში, გამოყენებული იქნება შემოსავლის აღიარების დასრულების მეთოდი და შემოსავალი აღიარდება პროგრესირებად სამუშაოდ. უწყვეტი სამუშაო პროცესის გადაცემა:

მყიდველი აკონტროლებს მუშაობას პროგრესს, ტიპურად, როდესაც მიწა, სადაც ადგილი აქვს მშენებლობას, საბოლოო მომხმარებლის ეკუთვნის, და

მიმდინარე სამუშაოების ფლობის ყველა მნიშვნელოვანი რისკი და სარგებელი, მათი ამჟამინდელი მდგომარეობის გათვალისწინებით, გადაეცემა მყიდველს, როგორც მშენებარე, როდესაც, მყიდველი ვერ დაუბრუნებს კომპანიას დაუმთავრებელ ქონებას.

ასეთ შემთხვევებში, შესრულებული სამუშაოს პროცენტული მაჩვენებელი საანგარიშო პერიოდის ბოლომდე გაწეული ხარჯების მიხედვით იზომება, როგორც მოსალოდნელი მთლიანი ხარჯების წილი.

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

ბარტერული ტრანზაქციები. გაყიდვების და შესყიდვების ნაწილი ხორციელდება ორმხრივი გაუქმებით, ბარტერებით ან უნაღდო ანგარიშებით. ეს ოპერაციები, როგორც წესი, ხორციელდება სხვადასხვა საქონლისა და მომსახურების პირდაპირი გადარიცხვის გზით საბოლოო მომხმარებლიდან (ბარტერი), ორმხრივი ბალანსის გაუქმებით ან უნაღდო ტრანზაქციებით რამდენიმე კომპანიის ჩართულობით.

გაყიდვები და შესყიდვები, მოსალოდნელი ორმხრივი გარიგებებით, ბარტერებით ან სხვა უნაღდო ანგარიშსწორებით, აღიარდება მენეჯმენტის მიერ შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც მიიღება ან გაიცემა უნაღდო ანგარიშსწორებით. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება ბაზრის დაკვირვების შედეგად.

საიჯარო შემოსავალი. ოპერაციული 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.

პროცენტი. საპროცენტო შემოსავლები მხედველობაში მიიღება ფინანსური აქტივის ეფექტური მომგებიანობის გათვალისწინებით.

სამთავრობო გრანტები. სამთავრობო გრანტების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც არსებობს გონივრული გარანტია იმისა, რომ გრანტი მიიღება და ყველა პირობა იქნება დაკმაყოფილებული. როდესაც გრანტი ეხება ხარჯის ობიექტს, იგი აღიარებულია იმ პერიოდის შემოსავლად სისტემატიურ საფუძველზე, როდესაც ადგილი აქვს ხარჯებს, რომელთა ანაზღაურებასაც ითვალისწინებს გრანტი. როდესაც გრანტი ეხება აქტივს, იგი აღიარებულია, თანაბარი რაოდენობის შემოსავლად აღნიშნული აქტივის სავარაუდო სასარგებლო ეფექტის განმავლობაში.

როდესაც კომპანია იღებს არაფულადი გრანტებს, აქტივი და გრანტი აღირიცხება ნომინალურ თანხებში და გამოქვეყნდება მოგება - ზარალში სავარაუდო სასარგებლო ვადის განმავლობაში თანაბარი წლიური გადასახადებით. როდესაც სესხების ან მსგავსი დახმარების განევა ხდება მთავრობების ან მასთან დაკავშირებული დაწესებულებების მიერ არსებულ საბაზრო განაკვეთზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთით, სესხი თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, სამართლიან ღირებულებასა და მთავრობის გრანტის სახით მიღებული თანხის სხვაობით.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების გაქვითვა. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები შეიძლება გაიქვითოს და ნაშთში დაფიქსირებულია წმინდა თანხა, მაშინ, როდესაც 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

კომპანია გამოთქვამს მოსაზრებებს და შეფასებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში. ხდება შეფასებების და გადაწყვეტილებების მუდმივი გადაფასება, რაც ეფუძნება მენეჯმენტის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინებს, რომელთა ალბათობაც გონივრულად მიიჩნევა არსებულ სიტუაციებში. მენეჯმენტი ასევე იღებს გარკვეულ გადაწყვეტილებებს საბუღალტრო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. გადაწყვეტილებებმა, რომელთაც გააჩნიათ მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ აღიარებულ თანხებზე, შესაძლოა გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი კორექტირებები აქტივებისა და ვალდებულებების მიმდინარე თანხებზე მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში:

შემოსავლების აღიარება. სამშენებლო ხელშეკრულებებში, შემოსავლების აღიარება ხდება პროცენტული დასრულების მეთოდით. ეს მეთოდი ხორციელდება პროექტის დასრულების ეტაპზე, რომელიც განსაზღვრულია კონტრაქტის ღირებულების დადგენილი ხარჯის პროპორციულად.

ქვემოთ აღწერილია საანგარიშო თარიღისთვის არსებული სავარაუდო მომავალი და სხვა საკვანძო წყაროების ძირითადი მოსაზრებები, რომელთაც გააჩნიათ ფინანსური წლის განმავლობაში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების მატერიალური კორექტირების მნიშვნელოვანი რისკი.

კომპანიის ვარაუდების და პარამეტრების შეფასების საფუძველზე მომზადდა ფინანსური ანგარიშგება. თუმცა, სამომავლო მოვლენების შესახებ არსებული გარემოებები და მოსაზრებები შეიძლება შეიცვალოს საბაზრო ცვლილებებისა თუ გარემოებების გამო, რაც კომპანიის კონტროლს არ ექვემდებარება. მსგავსი ცვლილებები აისახება შეფასებებში მათი არსებობის შემთხვევაში

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. გაუფასურებას ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (CGU) საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სამართლიან გაყიდვის ღირებულებას და მის ღირებულებას ექსპლუატაციის პერიოდში. საკონცესიო ბიზნესის დროს, თითოეული საკონცესიო შეთანხმება მიჩნეულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულად (CGU). ღირებულებაზე ნაკლები სამართლიანი ღირებულების გამოანგარიშება ეფუძნება დაკავშირებული გაყიდვების დისტანციური ტრანზაქციებიდან მიღებულ მონაცემებს, ანალოგიური აქტივებისთვის ან ხელსაყრელი საბაზრო ფასებით აღნიშნული აქტივის განკარგვის თვალსაზრისით. ექსპლუატაციის პერიოდში შეფასება ეფუძნება დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელს.

ფულადი ნაკადების მოძრაობა მიმდინარეობს ბიუჯეტიდან მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში, ან კონცესიის ხელშეკრულების შემთხვევაში თუ არ მოიცავს რესტრუქტურისაციის საქმიანობას, თუ კომპანიას ჯერ არ გააჩნია მნიშვნელოვანი მომავალი ინვესტიციების ვალდებულებები, ეს მნიშვნელოვნად გაზრდის ტესტირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (CGU) აქტივის ეფექტურობას. ასანაზღაურებელი თანხა ყველაზე მგრძნობიარეა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების განაკვეთთან და აგრეთვე ექსტრაპოლაციისთვის გამოყენებულ ზრდის მაჩვენებელთან მიმართებაში.

სესხების ხარჯების კაპიტალიზაცია. კომპანიის ყველა სესხი შეფასდა როგორც ზოგადი. კომპანია ახდენს სესხების ხარჯების კაპიტალიზაციას საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე.

სახელმწიფო გრანტიდან მიღებული შემოსავლები. კომპანიამ შეასრულა მთავრობისაგან უსასყიდლოდ მიღებული მიწის ნაკვეთის გადაფასება ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის ვალდებულების სანაცვლოდ. ბასს 20 - "სახელმწიფო სუბსიდირების აღრიცხვა"-ის მიხედვით, კომპანიის მენეჯმენტმა მიიჩნია ეს, როგორც არა-ამორტიზებულ აქტივებთან დაკავშირებული გრანტი, რომელიც თავის მხრივ მოითხოვს აღებული ვალდებულებების შესრულებას და შესაბამისად აისახება მოგება-ზარალში ვალდებულებების შესრულებისას გაწეული პერიოდის განმავლობაში. მიწის ნაკვეთის შესაფასებლად კომპანიამ მოიწვია დამოუკიდებელი შემფასებელი, მოხდა მისი აღრიცხვა სამართლიანი ღირებულებით ბალანსის ფურცელზე დაკავებული შემოსავლების წინააღმდეგ და შეაფასა დასრულებული სამშენებლო სამუშაოების ნაწილი სახელმწიფო გრანტის შემოსავლის სახით გადაანგარიშებული შემოსავლის პროპორციული ნაწილის მოგება - ზარალის ასახვით.

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების პირველადი აღიარება. რეგულარულ ბიზნესში კომპანია ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ბასს 39 საჭიროებს სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას. შეფასება ეხება იმ ფაქტის განსაზღვრას, არის თუ არა ტრანზაქციები შეფასებული საბაზრო ან არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთით. გადანაცვტილების საფუძველია არადაკავშირებული მხარეების მსგავსი ტიპის ტრანზაქციების შეფასება და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზი. დაკავშირებული მხარეების ბალანსების პირობები და ვადები განსაზღვრულია შენიშვნა 5-ში.

ფუნქციონირებადი საწარმო. მენეჯმენტმა მოამზადა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მიმდინარე ფუნქციონირების საფუძველზე. ამ გადანაცვტილების მიღებისას მენეჯმენტმა განიხილა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსური რესურსების ხელმისაწვდომობა, და გაანალიზა ბოლო დროის ფინანსური კრიზისის გავლენა კომპანიის სამომავლო ოპერაციებზე.

მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ ბანკისა და სხვა მსხვილი კრედიტორების მიერ დაუფარავი თანხების გადახდის მოთხოვნის შესაძლებლობა დაფინანსების ალტერნატიული წყაროების მიღებამდე დაბალია. მენეჯმენტი მიზნად ისახავს დაფინანსების გაზრდას, რაც საშუალებას მისცემს კომპანიას გადაიხადოს არსებული ვალდებულებების მნიშვნელოვანი ნაწილი და გააუმჯობესოს საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტები. მენეჯმენტმა მოამზადა თავისი პროგნოზები 2015 წლისთვის და მიიჩნევს, რომ სამომავლო ფულადი ნაკადები საოპერაციო და ფინანსური საქმიანობიდან საკმარისი იქნება კომპანიისთვის, რათა მან სათანადოდ შეასრულოს აღებული ვალდებულებები.

თუ კომპანია ვერ განახორციელებს საოპერაციო და ფინანსურ ფულადი ნაკადების გეგმის შესრულებას და მოხდება კონცენტრირებული ფონდის ამოღება, მას არ ექნება შესაძლებლობა, განაგრძოს მისი საქმიანობა. აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება არ შეიცავს რაიმე სახის კორექტირებებს, რამაც შესაძლოა, გამოიწვიოს ზემო აღნიშნული გაურკვევლობები.

4. არასარწმუნოების შეფასების საკვანძო წყაროები**ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა.**

როგორც შენიშვნა 2-ში არის აღწერილი, კომპანია ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს გადახედავს ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებს. ფინანსური წლის განმავლობაში, მენეჯმენტმა განსაზღვრა, რომ ტექნოლოგიური განვითარების გამო გარკვეული ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადა უნდა შემცირებულიყო. გადახედვის ფინანსური ეფექტი, იმ დაშვებით რომ აქტივები ფლობილია მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლომდე, არის ცვეთის ხარჯის გაზრდა მიმდინარე ფინანსურ პერიოდში 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 2,157,794 ლარით.

ჯგუფის აქტივები	დარიცხული ცვეთა წინა პერიოდის ცვეთის ნორმის მიხედვით @ 31.12.2017	დარიცხული ცვეთა გადასინჯული ცვეთის ნორმის მიხედვით @ 31.12.2017	წინა პერიოდის ცვეთის კორექტირება
ოფისის აღჭურვილობა	346,592	435,110	88,518
შენობები	33,098	29,094	(4,004)
მონეობილობები და აღჭურვილობები	4 964,762	7,641,000	2,676,238
კომპიუტერული ტექნიკა	360,875	242,630	(118,245)
სატრანსპორტო საშუალებები	5,159,522	4,648,114	(511,408)
სხვა აღჭურვილობა	1,971,380	1,925,880	(45,500)
საინვესტიცია ქონება	101,490	173,685	72,195
სულ	12,937,719	15,095,513	2,157,794

5. ახალი ან შეცვლილი სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

კომპანიამ პირველად მიმართა შესწორებულ ან შეცვლილ სტანდარტებს, რომელიც ძალაში შევიდა 2018 წლის 1 იანვარს დაწყებული ფისკალური წლიდან. მიუხედავად იმისა, რომ ეს ახალი სტანდარტები და ცვლილებები პირველად 2018 წელს გამოიყენეს, მათ არ მოუხდენიათ მატერიალური გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშებზე. ქვემოთ ჩამოთვლილია ყოველი ახალი სტანდარტისა და შესწორების ბუნება და გავლენა:

(IAS) ბასს 7 გამჟღავნების ინიციატივა – შესწორება ბასს 7-ში - ცვლილებები ბასს (IAS) 7-ში ანგარიში ფულადი ნაკადების შესახებ მოითხოვს ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს, რომელიც ფინანსური ანგარიშგებების მომხმარებლებს საშუალებას მისცემს შეაფასოს ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში ცვლილებები, მათ შორის არაფულადი და ფულადი ნაკადებით წარმოშობილი ცვლილებები. ცვლილებები მოქმედებს ყოველწლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2018 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდეგ. დასაშვებია ცვლილების ვადაზე ადრე მიღება.

ბასს 12 გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი არარეალიზებული ზარალისთვის – შესწორება ბასს 12-ში.

შესწორების მიხედვით, ობიექტმა უნდა განიხილოს, საგადასახადო კანონმდებლობა ზღუდავს თუ არა დასაბეგრი შემოსავლის წყაროს, რომლის მიხედვითაც მას შეუძლია გააკეთოს გამოქვითვები გამოქვითვადი დროებითი სხვაობის ანულირების საფუძველზე. გარდა ამისა, ცვლილებები გვანჯდის ინფორმაციას იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა განსაზღვროს კომპანიამ მომავალი დასაბეგრი შემოსავალი და უზრუნველყოფს იმ გარემოებების ახსნას, რომელთა მიხედვითაც დასაბეგრი შემოსავალი შეიძლება მოიცავდეს ზოგიერთი აქტივის აღდგენას მათი საბალანსო ღირებულებაზე მეტი შეფასების საფუძველზე. სუბიექტებს მოეხოვრებათ რეტროსპექტული ცვლილებების გატარება.. თუმცა შესწორებების საწყისი გამოყენების დროს, ადრეული შედარებითი პერიოდის საწყისი კაპიტალის ცვლილებები აღიარდება გაუნაწილებელ ქონებად (ან კაპიტალის სხვა კომპონენტად), გაუნაწილებელ

ქონებასა და კაპიტალის სხვა კომპონენტებს შორის არსებული ცვლილების განაწილების გარეშე. ორგანიზაციები, რომლებიც იზიარებენ ამ აზრს, ევალუბათ ამ ფაქტის გამჟღავნება. ცვლილებები ეხება 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებულ და შემდგომ პერიოდებს. სავარაუდოა, რომ ზემოთაღნიშნულს არ ექნება გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილება ფასს 12 (წლიური ცვლილება ფასს სტანდარტებში 2014–2017 წწ, 2017 წლის დეკემბერი)

ფასს 12 შეიცვალა ახალი ინფორმაციის გამჟღავნების მიზნით ფასს 5 "რეალიზაციისა და შეწყვეტილი ოპერაციებისათვის ჩატარებული არასახელმწიფო აქტივების" ფარგლებში, გარდა ამ ინტერესებისათვის შეჭამებული ფინანსური ინფორმაციისა (პარაგრაფი B10–B16 ფასს 12). შეცვლილ სტანდარტებმა არ იქონია მატერიალური ზეგავლენა კომპანიის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გამოცემული სტანდარტები, რომელიც ჯერ არ შესულა ძალაში

ქვემოთ ჩამოთვლილია სტანდარტები და განმარტებები, რომლებიც გაცემულია, მაგრამ ჯერ არ არის ეფექტური, ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებებზე გაცემის თარიღამდე. ეს ჩამონათვალი მოიცავს სტანდარტებს და ინტერპრეტაციებს, რომლებიც კომპანიას მომავალ პერიოდში მოეთხოვება. კომპანია აპირებს მიიღოს ეს სტანდარტები, მათი ეფექტურობის შემთხვევაში.

ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში

ბასს 28-ში შესული ცვლილებები (2014-2017 პერიოდის ფასს სტანდარტების ყოველწლიური ცვლილებები, გამოცემულია 2017 წლის დეკემბერში) - ცვლილებები, რომლებიც ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან ან/და შემდგომ პერიოდებში (ნებადართულია ადრეული გამოყენება), აზუსტებს, მეკავშირე საწარმოში განხორციელებული ინვესტიციების, ასევე ინვესტიციების ერთობლივი საქმიანობაში, რომელიც განხორციელებულია ვენჩურული კაპიტალის მქონე, საერთო ფონდების, ან სხვა მსგავსი ტიპის ორგანიზაციების მიერ, უფლება აქვთ თითოეული ზემოთმოხსენებული ინვესტიცია თავდაპირველი აღიარებისას აღიაროს სამართლიანი ღირებულებით მოგება ბარალში ასახვით. ცვლილებებს არ მოუხდენია გავლენა ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე..

ბასს 40-ში შესული ცვლილებები - საინვესტიციო ქონების ტრანსფერი (გამოცემულია 2017 წლის დეკემბერში)

ცვლილებები, რომლებიც ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან ან/და პერიოდის შემდეგ (ნებადართულია ადრეული გამოყენება), განმარტავს, რომ საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაცია სხვა მუხლებში, ან პირიქით სხვა მუხლებიდან საინვესტიციო ქონებაში კლასიფიკაცია მხოლოდ მაშინ უნდა განხორციელდეს (მათ შორის იმ აქტივებისა რომლებიც არის მშენებლობის და განვითარების სტადიაში) როდესაც არსებობს მტკიცებულება იმისა, რომ ქონების გამოყენების შინაარსის ცვლილება მოხდა. ცვლილებებს არ მოუხდენია გავლენა ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფასს-2 კლასიფიკაცია და შეფასება წილობრივი გადახდების ტრანზაქციებზე (გამოცემებული 2016 წლის ივნისში).

ცვლილებები, ეხება 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებულ და შემდგომ პერიოდებს, რომელიც განმარტავს ვესტირების და არავესტირების ეფექტებს აქციაზე დაფუძნებული გადახდის(ადგ) ნაღდი ფულით ანგარიშსწორებაზე, (ადგ)-ს აღრიცხვისას ნეტო საგადასახადო თვისებაზე საშემოსავლო გადასახადის ვალდებულების თვალსაზრისით და (ადგ)-ს პირობების მოდიფიკაციაზე, რომელიც უცვლის ტრანზაქციას კლასიფიკაციას ნაღდი ფულზე დაფუძნებულიდან კაპიტალზე დაფუძნებულზე. მოსალოდნელი არაა, რომ ზემოთაღნიშნულს მატერიალური ეფექტი ექნება ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე..

ცვლილებები ფასს-4-ში სახელწოდებით ფასს-9 ფინანსური ინსტრუმენტების გავრცელება ფასს-4 სადაზღვევო კონტრაქტებზე (გამოშვებული 2017 წლის სექტემბერში)

ცვლილებები, რომლებიც ეხება 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებულ და შემდგომ პერიოდებს, აძლევს ყველა მზღვეველს საშუალებას, აღიარონ სრული მოგება, ვიდრე მოგება-ბარალში ასახვით ცვლილება, რომელიც შესაძლოა, დაგდეს ფასს 9 -ის გამოყენების შემდგომ ფასს 17-ის განხორციელებამდე ("გადაფარვის მიდგომა").

გაცემული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული (გაგრძელება)

გარდა ამისა, პირები, რომელთა საქმიანობა ძირითადად დაკავშირებულია დაზღვევასთან, დროებით თავისუფლდებიან ფასს 9-ის გამოყენებისგან (2021 წლამდე), თუმცა განაგრძობენ ფასს 39-ის ("გადავადების მიდგომა") გამოყენებას. ვინაიდან, რაც კომპანიამ არ გასცა სადაზღვევო კონტრაქტები, ცვლილებები არ მოახდენს გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ვინაიდან კომპანიამ არ გამოუშვა სადაზღვევო კონტრაქტები, ცვლილებები არ მოახდენს გავლენას კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ფასს 10 და ბასს 28-ში „ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების შეძენა/ გაყიდვა“ (გამოიყენა 2014 წლის სექტემბერში) - ცვლილებები, ეხება ორ სტანდარტს შორის არსებულ შეუთავსებლობას და განმარტავს, რომ მოგება ან ზარალი სრულად უნდა იქნას აღიარებული, როდესაც ტრანზაქციაში ჩართულია ბიზნესი, და ნაწილობრივად, თუ მასში ჩართულია აქტივები, რომლებიც არ წარმოადგენს ბიზნესს. ამ ცვლილების ამოქმედების დღე თავდაპირველად იყო 2017 წლის 1 იანვარი, მაგრამ გადაიდო განუსაზღვრელი ვადით 2015 წლის დეკემბერში, თუმცა მისი ადრეული გამოყენება ჯერ კიდევ ნებადართულია. აღნიშნულ ცვლილებას არ ექნება გავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში

ფასს 9 - ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანიის მიერ დანერგილ იქნა ფასს 9 რომელიც გამოიყენა 2014 წლის ივლისში IASB-ის მიერ. სტანდარტის ამოქმედების ვადად განისაზღვრა 2018 წლის 1 იანვარი, რომელმაც გამოიწვია კომპანიის პოლიტიკის ცვლილება და გააჩინა წინა პერიოდის ფინანსური ანგარიშგებების კორექტირების საჭროება. კომპანიის მიერ არ მომხდარა სტანდარტის ადრეული დანერგვა გასული პერიოდების განმავლობაში.

ფასს 9-ის მიერ დაშვებული პრინციპის შესაბამისად მენეჯმენტის გადანყვეტილებით არჩეულ იქნა მდგომარეობა არ მომხდარიყო კომპანიის შესადრისი მონაცემების კორექტირება და ფინანსური ანგარიშგებების თავიდან გამოშვება. ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ყველა კორექტირება რომელიც გამოწყვეული სტანდარტის მოთხოვნების ცვლილებით აისახა კომპანიის საწყის გაუნაწილებელ მოგებაზე.

შესაბამისად, ცვლილებები განმარტებით შენიშვნებში ფასს 7 ის მოთხოვნების შესაბამისად წარმოდგენილია მიმდინარე პერიოდის განმარტებითი შენიშვნებში. შესადრისი პერიოდის განმარტებითი შენიშვნები წარმოდგენილია და იმეორებს გასული პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ განმარტებით შენიშვნებში ასახულ ინფორმაციას.

ფასს 9-ის დანერგვას გავლენა აქვს მიმდინარე პერიოდის სააღრიცხვო პოლიტიკაზე კლასიფიცირებასა და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულების განსაზღვრაზე ისევე როგორც ფინანსური აქტივების გაუფასურების ანარიცხებზე. ფასს 9 ასევე მნიშვნელოვნად ცვლის სხვა სტანდარტებს როგორცაა ფასს 7 - „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ რომლებიც უკავშირდება ფინანსურ ინსტრუმენტებს

მენეჯმენტმა წარმოადგინა განმარტებითი შენიშვნები რომლებიც უკავშირდება კომპანიის მიერ ფასს 9-ის დანერგვას. დეტალური ინფორმაცია ფასს 9-ის გავლენის შესახებ (ისევე როგორც ბასს 39 ის მოთხოვნების შესაბამისი პოლიტიკა) მიმდინარე პერიოდის სააღრიცხვო პოლიტიკაზე წარმოდგენილია ქვემოთ.

ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების კატეგორიისა და საბალანსო მაჩვენებლის ცვლილების შესახებ ინფორმაცია ბასს 39-ის და ფასს 9-ის მიხედვით 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

	ბასს 39		ფასს 9	
	კატეგორიის საზომი	თანხა	კატეგორიის საზომი	თანხა
ფული და ფულის ექვივალენტები	ამორტ. ღირ.	4,367,411	ამორტ. ღირ.	4,367,411
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	ამორტ. ღირ.	11,803,564	ამორტ. ღირ.	11,803,564
გაცემული სესხები	ამორტ. ღირ.	3,084,608	ამორტ. ღირ.	3,084,608
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები		2,755,266		2,755,266
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	ამორტ. ღირ.	4,269,133	ამორტ. ღირ.	4,269,133
მიღებული სესხები	ამორტ. ღირ.	275,713,625	ამორტ. ღირ.	275,713,625

შპს ას ჯორჯია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ახალი ფასს 9 - ის შედეგად აქტივების შეფასების კატეგორია არ შეცვლილა, ფინანსური აქტივები როგორც ძველი, ასევე ახალი სტანდარტით შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით, თუმცა განსხვავება გამოწვეულია ფინანსური აქტივების გაუფასურების შეფასებაში. განახლებული ფინანსური აქტივების გაუფასურების ახალი მოთხოვნები იყენებს "მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ("მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ") მოდელს გაუფასურების ანარიცხის შექმნისთვის, მაშინ როდესაც ძველი სტანდარტი ბასს 39 გაუფასურების ანარიცხის შეფასებისას მსგავსი შეფასების მოდელი არ იყო რელევანტური და კომპანია გაუფასურების ანარიცხს ქმნიდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში როდესაც იყო ამის ობიექტური მტკიცებულება.

ბ) კომპანიამ ჩაატარა ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელისა და ფულადი სახსრების მახასიათებლების დეტალური ანალიზი იხილეთ ქვემოთ 2.2 მუხლში.

ქვემოთ წარმოდგენილია ინფორმაცია ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილების შესახებ ბასს 39 ისა და ფასს 9-ის კატეგორიების მიხედვით რომელიც დაინერგა 2018 წლის 1 იანვრიდან.

საბალანსო ღირებულება ბასს 39-ის რეკლასიფიკაცია მიხედვით 1.1.2018 მდგომარეობით		საბალანსო ღირებულება ფასს 9- ის მიხედვით 1.1.2018 მდგომარეობით	
ამორტიზებული ღირებულება	ლარი	ლარი	ლარი
ფული და ფულის ექვივალენტები			
საწყისი ნაშთი ბასს 39 მიხ.	4,367,411		4,367,411
საბოლოო ნაშთი ფასს 9 მიხ.			
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები			
საწყისი ნაშთი ბასს 39 მიხ.	11,803,564	(801,136)	11,002,428
საბოლოო ნაშთი ფასს 9 მიხ.			
გაცემული სესხები			
საწყისი ნაშთი ბასს 39 მიხ.	3,084,608	(371,261)	2,713,347
საბოლოო ნაშთი ფასს 9 მიხ.			
გაყიდული ბინებიდან მიღებული ავანსები			
საწყისი ნაშთი ბასს 39 მიხ.	2,755,266		2,755,266
საბოლოო ნაშთი ფასს 9 მიხ.			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები			
საწყისი ნაშთი ბასს 39 მიხ.	4,269,133		4,269,133
საბოლოო ნაშთი ფასს 9 მიხ.			
მიღებული სესხები		-	
საწყისი ნაშთი ბასს 39 მიხ.	275,713,625		275,713,625
საბოლოო ნაშთი ფასს 9 მიხ.			

გ) ქვემოთ წარმოდგენილია ინფორმაცია ფასს 9 -ის დანერგვით გამოწვეული ცვლილების შესახებ ფინანსური აქტივების გაუფასურების ანარიცხებში:

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

	საბალანსო ღირებულება ბასს 39-ის მიხედვით 1.1.2018		საბალანსო ღირებულება ფასს 9-ის მიხედვით 1.1.2018	
	მდგომარეობით ლარი	რეკლასი -ფიკაცია ლარი	კორექტირება ლარი	მდგომარეობით ლარი
სეხები და მოთხოვნები (ბასს 39)/ ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირ. ფასს 9				
დებიტორული			(801,136)	(801,136)
დავალიანება	-	-		
გაცემული სესხები	-	-	(371,261)	(371,261)
სულ	-	-	(1,172,397)	(1,172,397)

როგორც ზემოთ წარმოდგენილ ცხრილებშია ნაჩვენები ფასს 9-ის მოთხოვნების შესაბამისად განისაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საზომი კატეგორიები და მოხდა მათი კლასიფიცირება მანამდე არსებულ კატეგორიაში, თუმცა განსხვავებულად იქნა გამოანგარიშებული გაუფასურების ანარიცხი, ანარიცხების შექმნა მოხდა ახალი სტანდარტის მოთხოვნების შესაბამისად და გამოყენებულ იქნა „მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის“ მოდელი.

ფასს 15 - ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან

2018 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შევიდა და დაინერგა ფასს 15, რომელიც გამოიცა 2014 წლის მაისში. სტანდარტი ითვალისწინებს შემოსავლის აღიარების ერთიან მოდელს. სტანდარტის ძირითად პრინციპს წარმოადგენს მიდგომა, რომ საწარმომ დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებელისთვის გადაცემის ასახვისას, ამონაგები უნდა აღიაროს იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც საწარმო მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ.

სტანდარტი ადგენს მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით შემოსავლის აღიარების მოდელს, რომელიც ითვალისწინებს შემოსავლის განსაზღვრას ტრანზაქციის ღირებულების პროპორციულად. სტანდარტის შესაბამისი სააღრიცხვო პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ.

საკრედიტო რისკი წარმოდგენილია განცალკევებულად როგორც ხარჯი, ნაცვლად იმისა, რომ დაკორექტირებულიყო შემოსავალი. მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში როგორც საკონტრაქტო ვალდებულებები, საკონტრაქტო აქტივები ან მოთხოვნები, კლასიფიკაცია დამოკიდებულია კომპანიის მხრიდან საკონტრაქტო მოთხოვნების შესრულებასა და მომხმარებლის მხრიდან საზღაურის გადახდასთან.

მომხმარებლის მოზიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები ისევე როგორც კონტრაქტის შესრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები ექვემდებარება განცალკევებული კრიტერიუმით წარმოდგენას და კაპიტალიზირდება როგორც აქტივი, რომელიც ამორტიზირდება კონტრაქტის მოქმედების განმავლობაში.

2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ფასს 15-ის ამოქმედებას არ მოუხდენია არსებითი გავლენა კომპანიის ოპერაციებზე.

6. ნაშთები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

მხარეები წარმოადგენენ დაკავშირებულს, 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.

2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გადასახდელი დავალიანება დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

	31 დეკემბერი 2018		31 დეკემბერი 2017	
	დაკავშირებუ ლი მხარე	მთლიანი თანხა	დაკავშირებუ ლი მხარე	მთლიანი თანხა
<i>ქართულ ლარში</i>				
გაცემული სესხები	14,710,607	14,710,607	3,084,608	3,084,608
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	2,038,260	23,449,072	6,433,119	11,747,698
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	2,493,826	7,728,615	1,359,680	4,258,264
მიღებული სესხები	74,978,614	282,276,191	74,440,173	275,713,625

2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემოსავალი და ხარჯი დაკავშირებულ მხარეებთან იყო შემდეგი:

	2018		2017	
	დაკავშირებუ ლი მხარე	მთლიანი მხარე	დაკავშირებუ ლი მხარე	მთლიანი მხარე
<i>ქართულ ლარში</i>				
შემოსავალი რეალიზაციიდან	-	78,594,214	818,938	31,231,574
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(701,217)	(10,304,993)	(632,534)	(6,425,735)
მინდა საპროცენტო ხარჯები	(4,980,202)	(15,537,987)	(5,597,867)	(17,606,733)

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წმინდა საპროცენტო ხარჯი მოიცავდა დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების დარიცხულ საპროცენტო შემოსავალს 557,085 ლარს (2017:100,410) და დარიცხულ საპროცენტო ხარჯს აქციონერებისგან მიღებულ სესხებზე 5,537,287 ლარს (2017:5,698,277).

შპს ას ჯორჯია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

7. ძირითადი საშუალებები

	მინა	შენიშვნები	მოწყ. და აღჭურვილობები	სატრანსპორტო საშუალებები	ოფისის აღჭურვილობა	კომპ. ტექნიკა	სხვა ტექნიკა	სულ
თვითღირებულება:								
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	39,347,407	631,206	16,099,967	14,838,635	545,309	509,717	4,105,221	76,077,462
შემოსულობები	-	-	-	-	144,165	39,408	24,170	207,743
შიდა მოძრაობა	-	(296,581)	-	-	-	-	-	(296,581)
გასვლა	-	-	(70,764)	(134,910)	(87,474)	(69,976)	-	(363,124)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,347,407	334,625	16,029,203	14,703,725	602,000	479,149	4,129,391	75,625,500
შემოსულობები	406,504	5,331	2,979,046	-	314,495	5,210	-	3,710,586
შიდა მოძრაობა	-	-	51,150	-	-	-	-	51,150
გასვლა	-	-	(212,879)	-	(7,270)	-	-	(220,149)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,753,911	339,956	18,846,520	14,703,725	909,225	484,359	4,129,391	79,167,087
დაგროვილი ცვეთა:			-					
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	(26,406)	(4,688,170)	(4,981,466)	(275,609)	(288,815)	(1,525,399)	(11,785,865)
ცვეთის ხარჯი	-	(6,692)	(319,288)	(296,021)	(72,713)	(72,060)	(445,981)	(1,212,755)
გაყიდული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	-	42,696	117,965	1,730	-	-	162,391
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(33,098)	(4,964,762)	(5,159,522)	(346,592)	(360,875)	(1,971,380)	(12,836,229)
ცვეთის ხარჯი	-	(25,600)	(4,169,737)	(304,894)	(207,473)	89,233	(157,457)	(4,775,928)
გაყიდული ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	-	7,477	-	258	-	-	7,735
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	(58,698)	(9,127,022)	(5,464,416)	(553,807)	(271,642)	(2,128,837)	(17,604,422)
საბალანსო ღირებულება:								
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	39,347,407	604,800	11,411,797	9,857,169	269,700	220,902	2,579,822	64,291,597
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,347,407	301,527	11,064,441	9,544,203	255,408	118,274	2,158,011	62,789,271
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	39,753,911	281,258	9,719,498	9,239,309	355,418	212,717	2,000,554	61,562,665

შპს ას ჯორჯია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

კომპანიას არ გააჩნია დაგირავებული ფასიანი ქაღალდების რაიმე ვალდებულება ან სახელშეკრულებო მოვალეობა 2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს ას ჯორჯიას 25.89 პექტარი მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის გადაფასდა საბაზრო ღირებულებით 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შეფასება განხორციელდა დამოუკიდებელი შემფასებელი ფირმის მიერ. შპს „ბეიკერ ტილი საქართველო“, რომელსაც გააჩნია აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და უახლესი გამოცდილება ანალოგიური ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის აქტივების შეფასებისა. შეფასების საფუძველს წარმოადგენდა მიწის ბაზრის არსებული მდგომარეობა. მიწის ღირებულება „ბეიკერ ტილის“ შეფასების გარეშე არის 11,628,517 ლარი, 2018 წელს კომპანიამ შეიძინა მიწა 406,504 ლარად.

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

ფინანსური წლის განმავლობაში, ხელმძღვანელობამ დაადგინა, რომ ზოგიერთი ძირითადი საშუალების სასიცოცხლო მომსახურების ვადა უნდა შემცირდეს ტექნოლოგიური განვითარების გამო. ამ ცვლილების ფინანსური ეფექტი, იმ დაშვებით, რომ აქტივები ფლობილია მათი განსაზღვრული სასიცოცხლო მომსახურების ვადის ბოლომდე, არის ცვეთის ხარჯის გაზრდა მიმდინარე ფინანსურ წელს 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 2,085,599 ლარით ძირითადი საშუალებები და 72,195 ლარით საინვესტიციო ქონება. დაშვება გაკეთებულია აქტივების ყველა ჯგუფზე.

8. არამატერიალური აქტივები

ქართულ ლარში	ლიცენზიები	სხვა არამატერიალური აქტივები	საპრემენტაციო ფილმი	სულ
თვითღირებულება :				
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრის				
მდგომარეობით	2,250	65,245	49,988	117,483
დამატებები	-	330	-	330
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის				
მდგომარეობით	2,250	65,575	49,988	117,813
დამატებები	-	-	20,900	20,990
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის				
მდგომარეობით	2,250	65,575	70,888	138,713
დაგროვილი ამორტიზაცია :				
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრის				
მდგომარეობით	(1,851)	(31,318)	(46,289)	(79,458)
ამორტიზაციის ხარჯი	(399)	(11,935)	(3,699)	(16,033)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის				
მდგომარეობით	(2,250)	(43,253)	(49,988)	(95,491)
ამორტიზაციის ხარჯი	-	(2,783)	-	(2,783)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის				
მდგომარეობით	(2,250)	(46,036)	(49,988)	(98,274)
წმინდა საბალანსო ღირებულება:				
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრის				
მდგომარეობით	399	33,927	3,699	38,025
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის				
მდგომარეობით	-	22,322	-	22,322
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის				
მდგომარეობით	-	19,539	-	40,439

2018 წლის დეკემბერში კომპანიამ ინვესტიცია გააკეთა სამგანზომილებიანი ვიდეო კლიპის გადასაღებად. ვიდეო კლიპის ღირებულება იყო 20,900 ლარი და კლასიფიცირებულია როგორც

არამატერიალური აქტივი, კომპანიას განზრახული აქვს ეს კლიპი გამოიყენოს მეორე ეტაპის ბინების რეკლამისთვის.

9. საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს 187 ბინას (მთლიანი ფართობი - 14,202 კვადრატული მეტრი), რომელთა საბალანსე ღირებულება შეადგენს 14,862,828 ლარს, საბავშვო ბაღი (მთლიანი ფართობი - 2,368 კვადრატული მეტრი) საბალანსე ღირებულებით 2,319,911 ლარი, რომლებიც მდებარეობს დირსი ფულ კომპლექსში. საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადა 30 წელია. სულ საინვესტიციო ქონების გაქირავებით მიღებული შემოსავალია 887,543 ლარი (2017:374,938) 2018 წლის განმავლობაში.

ქართულ ლარში	სულ
ღირებულება :	
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-
დამატებები	6,403,824
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,403,824
დამატებები	11,396,901
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	17,800,725
დაგროვილი ცვეთა:	
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-
ცვეთა წლის განმავლობაში	(101,490)
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(101,490)
ცვეთა წლის განმავლობაში	(516,496)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(617,986)
წმინდა საბალანსო ღირებულება:	
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,302,334
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	17,182,739

2018 წელს კომპანიის ხელმძღვანელობამ ჩაატარა საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულების ანალიზი. ამ შეფასების თანახმად ხელმძღვანელობამ დაადგინა, რომ რეალიზებული ბინების ერთი კვადრატული მეტრის საშუალო სარეალიზაციო ფასი საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში იყო 1,100 ლარი და თვითღირებულება ერთ კვადრატულ მეტრზე 1,070 ლარი. გაუფასურების ნიშნები არ არსებობს.

10. დაუმთავრებელი მშენებლობა და ინვენტარი მშენებლობის პროცესში

კომპლექსი დირსი მოიცავს საცხოვრებელ შენობას საცხოვრებელი ბინებით. პროექტი იყოფა ორ ეტაპად: პირველი ეტაპი დასრულდა და მოიცავს 22 დასრულებულ შენობას (22 კორპუსი) 2,681 საცხოვრებელი ბინით. პირველი ეტაპის ჯამურ ღირებულებას შეადგენს 221,086,708 ლარი. 53,656,281 ლარის ღირებულების გაყიდვები, 2018 წლის 31 დეკემბრის ბოლოს საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენებული იყო 11,396,901. მეორე ეტაპის ჯამური ღირებულებაა 26,301,545 ლარი (2017 წლის 31 დეკემბერი: 26,301,545) და მშენებლობა შეჩერდა 2015 წელს. მეორე ეტაპი შედგება 13,185,009 ლარის ღირებულების მიწისგან ანდ 13,116,536 ლარის შენობის საძირკველისგან.

შპს ას ჯორჯია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	1-ლი ეტაპი	მე-2 ეტაპი	ჯამი
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	187,948,112	26,301,545	214,249,657
დამატებები	5,088,574	-	5,088,574
საინვესტიციო ქონებაში გადასვლა	(6,107,243)	-	(6,107,243)
გაყიდვები	(19,053,801)	-	(19,053,801)
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	167,875,642	26,301,545	194,177,187
დამატებები	4,727,321	-	4,727,321
საინვესტიციო ქონებაში გადასვლა	(11,396,901)	-	(11,396,901)
დამატებები	(53,656,280)	-	(53,656,280)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	107,549,782	26,301,545	133,851,327

2018 წლის 31 დეკემბერს კომპანიამ დაასრულა 107,549,781 ლარის გასაყიდად გამზადებული ბინები. 2015 წელს კომპანიამ შეაჩერა მეორე ეტაპის მშენებლობა, რადგან ბინების რეალიზაცია არ მიმდინარეობდა დაგეგმილი ტემპის მიხედვით და თუ გააგრძელებდნენ მშენებლობას, კომპანია შეექმნებოდა ლიკვიდურობის პრობლემა. 2018 წელს კომპანიამ მიაღწია რეალიზაციის დაგეგმილ დონეს და 2019 წელს შეინარჩუნა გაყიდვების სავალდებულო დონე, რაც განპირობებული იყო მარკეტინგის გაფართოებული კამპანიისა და ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსთან გაფორმებული ხელშეკრულებით. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ხელმძღვანელობამ ჩაატარა პროექტის მეორე ეტაპის გაუფასურების ტესტი, რათა მიეღო რწმუნება, რომ აქტივები წარმოდგენილია არაუმეტეს თავიანთ ანაზღაურებად ღირებულებაზე. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ გაუფასურების ნიშნები არ აღინიშნება და ანაზღაურებადი ღირებულება თანმიმდევრულია წინა წელთან.

11. გაცემული სესხები

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
მიმდინარე ნაწილი		
სესხები დაკავშირებულ მხარეებთან	13,409,100	2,618,122
დარიცხული პროცენტი	253,783	91,027
სესხის გაუფასურების რეზერვი	(1,094,250)	-
სულ მიმდინარე ნაწილი	12,568,633	2,709,149
გრძელვადიანი ნაწილი		
სესხები დაკავშირებულ მხარეებთან	2,138,909	366,877
დარიცხული პროცენტი	268,052	8,582
სესხის გაუფასურების რეზერვი	(264,987)	-
სულ გრძელვადიანი ნაწილი	2,141,974	375,459
სულ გაცემული სესხები	14,710,607	3,084,608

2018 წელს კომპანიამ გააფორმა სესხის 2 ხელშეკრულება შპს AZMAN -თან სესხის ჯამური თანხა 8,055,900 ლარი (3,000,000 აშშ დოლარი). პროცენტის გადაიხდება ვადის ბოლოს. ხელშეკრულების ვადაა 2 წელი.

შპს ას ჯორჯია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

2018 წელს კომპანიამ გააფორმა სესხის 3 ხელშეკრულება შპს AS INSHAAT-თან ჯამური ღირებულებით 5,353,200 ლარი (2,000,000 აშშ დოლარი). პროცენტი გადაიხდება ვადის ბოლოს. ხელშეკრულების ვადაა 2-3 წელი 2020-2021 წლებში.

კომპანიამ გააფორმა სესხის ხელშეკრულება შპს As Food -თან 2017 წლის 26 აგვისტოს. სესხის ჯამური თანხა - 366,875 ლარი, საპროცენტო განაკვეთი 8% . პროცენტი გადაიხდება ვადის ბოლოს. თანხის გადარიცხვა მსესხებლის ანგარიშზე ხდება ტრანშებით. ხელშეკრულების დაფარვის ვადად განისაზღვრა 2019 წლის 17 აგვისტო.

2018 წელს მოხდა AS AGRO -თან გაფორმებული სესხის დაფარვა ჯამური თანხით 933,192 ლარი (360,000 აშშ დოლარი).

ორგანიზ. დასახელება	ვალუტა ხელშ. მიხედვით	საპროცენტო განაკვეთი ხელშ. მიხედვით	თანხა ვალუტაში ხელშეკრულების მიხედვით	თანხა ხელშეკრულების მიხედვით, ლარი	დაწყების თარიღი ხელშეკრულების მიხედვით	დამთავრების თარიღი ხელშეკრულების მიხედვით
AS Inshaat	აშშ დოლარი	7%	500,000	1 338 300	ნოემბერი 20, 2018	ნოემბერი 20, 2021
AS Inshaat	აშშ დოლარი	7%	500,000	1 338 300	აგვისტო 27, 2018	აგვისტო 27, 2020
AS Inshaat	აშშ დოლარი	7%	1,000,000	2 676 600	სექტემბერი 5, 2018	სექტემბერი 5, 2020
AZMAN სს	აშშ დოლარი	7%	650,000	1 739 790	აპრილი 25, 2017	აპრილი 25, 2020
AZMAN სს	აშშ დოლარი	7%	500,000	1 338 300	ივლისი 27, 2018	ივლისი 27, 2020
AZMAN სს	აშშ დოლარი	7%	2,500,000	6 691 500	სექტემბერი 19, 2018	სექტემბერი 19, 2020
AS Food სს	აშშ დოლარი	7%	158,865	425 219	დეკემბერი 31, 2016	დეკემბერი 31, 2018
			5,808,865	15,548,009		

ფასს 9-ის ძალაში შესვლიდან 2018 წელს კომპანიას აქვს სესხის რეზერვი 987,975 ლარი და 371,262 ლარი 2017 წელს.

სესხის ანარიცხის მოძრაობა

საწარმოში:

ქართულ ლარში

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

გაუფასურების რეზერვი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

-

რეზერვზე ფასს 9-ის ეფექტი

371,261

გაუფასურების რეზერვი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

371,261

სესხის გაუფასურების რეზერვი პერიოდის განმავლობაში

987,976

გაუფასურების რეზერვი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

1,359,237

12. ინვენტარი

ქართულ ლარში

31 დეკემბერი 2018

31 დეკემბერი 2017

ნედლეული და მასალები

6,535,209

8,483,010

შპს ას ჯორჯია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ინვენტარი გადამუშავების პროცესში	81,166	205,030
ინვენტარი და სამრეწველო მოწყობილობები	403,949	441,109
მზა პროდუქცია	130,495	84,887
სხვა ინვენტარი	32,147	32,242
სულ ინვენტარი	7,182,966	9,246,278

13. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
სავაჭრო მოთხოვნები	20,662,060	13,548,159
გადახდილი ავანსები	6,746,820	627,100
სხვა მოთხოვნები	6,765	-
გაუფასურების ანარიცხი	(3,966,573)	(2,371,695)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	23,449,072	11,803,564

იმ შემთხვევაში, თუ ღირსის კომპლექსის დასრულების შემდეგ, ბინის მესაკუთრეები დასახლდებიან, რომელთაც არ აქვთ სრულად გადახდილი საფასური, ეს გაზრდის დებიტორულ მოთხოვნებს ბინების გაყიდვიდან.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დებიტორული დავალიანების ცხრილი ვადაგადაცილებებით წარმოდგენილია ქვემოთ ანარიცხის გარეშე:

ვადაგადაცილებული დღეების რაოდენობა	Not past due	<30	31-90	91-180	181-360	>360	სულ
საკრედიტო ზარალის კოეფიციენტი	0%	2%	5%	25%	50%	100%	
შეფასებითი ჯამური							
საბალანსო ღირებულება	15,196,074	-	6,573,626	2,126,454	826,424	2,693,067	27,415,645
ვალდებულების შეუსრულებლობისას							
2017 წლის 31 დეკემბრის						(2,371,695)	(2,371,695)
ანარიცხი							
აღსადგენი ანარიცხი 2018						854,244	854,244
წელს							
ფასს 9-ის ეფექტი 2017 წლის		-	(24,963)	(145,527)	-	(630,646)	(801,136)
საკრედიტო ზარალზე							
საკრედიტო ზარალი 2018		-	(303,718)	(386,086)	(413,212)	(544,970)	(1,647,986)
წლისთვის							
წმინდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15,196,074	-	6,244,945	1,594,841	413,212	-	23,449,072

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

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

გაუფასურების ანარიცხის მოძრაობა:	
ქართულ ლარში	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები
გაუფასურების ზარალი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,806,952
გაუფასურების ზარალი წლის განმავლობაში	564,743
გაუფასურების ზარალი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,371,695
ფასს 9-ის ეფექტი ანარიცხზე	801,136
გაუფასურების ზარალი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადაანგარიშებული	3,172,831
გაუფასურების ზარალი წლის განმავლობაში	1,647,986
წლის განმავლობაში ჩამოწერილი თანხა	(854,244)
გაუფასურების ზარალი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,966,573

14. ფული და ფულის ექვივალენტები

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
სალაროს ნაღდი ფული	4,977	5,383
ფული ბანკში	14,906,792	4,362,028
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	14,911,769	4,367,411

ფულისა და ფულის ექვივალენტების საკრედიტო ხარისხი შეჭამდება რეიტინგის საფუძველზე 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ქართულ ლარში	საბანკო ნაშთები	საბანკო ნაშთები
არ არის ვადაგადაცილება, არ არის გაუფასურება		
- უფრო დაბალი ვიდრე A- შეფასება	14,906,792	4,362,028
სულ შეზღუდული ფული	14,906,792	4,362,028

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
<i>შემლუდული ფული საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს - სხვა შემლუდული ფული</i>	34,167,856 1,072,135	- -
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	35,239,991	-

შემლუდული ფულადი სახსრები ძირითადად წარმოდგენილია საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსგან მიღებული შემლუდული ფულის სახით. აღნიშნული თანხა არ იყო ხელმისაწვდომი კომპანიისთვის საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსთან ბინების მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებამდე. 2018 წლის განმავლობაში კომპანიამ სამინისტროსთან დადო ხელშეკრულება 73,958,203 ლარზე და გადასცა 38,125,908 ლარის ღირებულების ბინები.

15. საწესდებო კაპიტალი

კომპანია დარეგისტრირდა საქართველოში 2010 წლის 18 იანვარს როგორც შემლუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის რეგისტრირებული საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 100 ლარი. აქციების რაოდენობაა 100 (2018: 100 აქცია) ნომინალური ღირებულებით 1 ლარი (2018: ნომინალური ღირებულების აქცია 1 ლარი).

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018		31 დეკემბერი 2017			
	აქციათა რაოდენობა	% რაოდენობა	აქციათა რაოდენობა	% რაოდენობა	რაოდენობა	
ას გრუპ ინვესტმენტ მოვსუმოვ შაპინ	51 49	51% 49%	51 49	51 49	51% 49%	51 49
სულ საწესდებო კაპიტალი	100	100%	100	100	100%	100

16. გაცემული სესხები

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ვადიანი სესხები	256,740,549	260,547,363
დარიცხული გადასახდელი პროცენტი	25,535,642	15,166,262
სულ სესხები	282,276,191	275,713,625
მიმდინარე ნაწილი	282,276,191	19,880,463
გრძელვადიანი ნაწილი	-	255,833,162

შპს ას ჯორჯია**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

კომპანიის სესხები დენომინირებულია ვალუტებში შემდეგნაირად:

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
სესხები დენომინირებული:		
- AZN(აზერბაიჯ. მანათი)	250,795,047	201,253,577
- US Dollar(აშშ დოლარი)	31,481,144	74,440,173
- GEL(ლარი)	-	19,875
სულ სესხები	282,276,191	275,713,625

კომპანია არ მიმართავს ჰეჯირებას და მის მექანიზმებს უცხოურ ვალუტაში ან საპროცენტო განაკვეთებში მის მიერ აღებული ვალდებულებების გათვალისწინებით.

კომპანიამ გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება დეკა ბანკთან (Deka Bank) 2015 წლის 26 ნოემბერს. ჯამურ თანხაზე AZN 20,000,000 აზერბაიჯანული მანათი, 2015 წლის 10 დეკემბერს ჯამური თანხით 20,000,000 აზერბაიჯანული მანათი, 2015 წლის 28 დეკემბერს - ჯამური თანხით 20,000,000 აზერბაიჯანული მანათი, საპროცენტო განაკვეთი - 5.5%. ხელშეკრულებების დაფარვის თარიღებს წარმოადგენს: 01 ნოემბერი 2018წ, 21 ნოემბერი 2018 წ და 30 ნოემბერი 2018წ. კომპანიამ წინამდებარე სახსრები ძირითადად მშენებლობის დასაფინანსებლად გამოიყენა.

კომპანიამ გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება ბანკ სტანდარტთან (Bank Standard) 2015 წლის 30 ივლისს ჯამურ თანხაზე AZN 17,600,000 აზერბაიჯანული მანათი. 2015 წლის 14 აგვისტოს -ჯამურ თანხაზე AZN 20,000,000 აზერბაიჯანული მანათი, საპროცენტო განაკვეთი - 6.56% და 5.56% . ხელშეკრულებების დაფარვის თარიღებს წარმოადგენს:17 მაისი 2018წ და 20 ივლისი 2018 წ. კომპანიამ წინამდებარე სახსრები ძირითადად მშენებლობის დასაფინანსებლად გამოიყენა. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა AZN 37,600,000 აზერბაიჯანული მანათი (31 დეკემბერი 2017: AZN 37,600,000).

კომპანიამ გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება ბანკ სტანდარტთან (Bank Standard) 2014 წლის 17 ივლისს ჯამურ თანხაზე AZN 10,000,000 აზერბაიჯანული მანათი. 2014 წლის 28 ნოემბერს -ჯამურ თანხაზე AZN 5,000,000 აზერბაიჯანული მანათი, საპროცენტო განაკვეთი 6.40% და 6.00% . ხელშეკრულებების დაფარვის თარიღი გაგრძელდა 2019 წლის 15 მარტამდე, 2016 წლის 30 ივნისის ხელშეკრულების დანართის შესაბამისად. კომპანიამ წინამდებარე სახსრები ძირითადად მშენებლობის დასაფინანსებლად გამოიყენა. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა AZN 15,000,000 აზერბაიჯანული მანათი (31 დეკემბერი 2017: AZN 15,000,000).

კომპანიამ გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება ბანკ სტანდარტთან (Bank Standard) 2013 წლის 23 ივნისს ჯამურ თანხაზე AZN 10,000,000 აზერბაიჯანული მანათი. ხელშეკრულების დაფარვის თარიღი გაგრძელდა 2018 წლის 15 მარტამდე, 2016 წლის 30 ივნისის ხელშეკრულების დანართის შესაბამისად.. საკრედიტო ხელშეკრულების საპროცენტო განაკვეთმა შეადგინა 6.82%. კომპანიამ წინამდებარე სახსრები ძირითადად მშენებლობის დასაფინანსებლად გამოიყენა. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა AZN 10,000,000 აზერბაიჯანული მანათი (31 დეკემბერი 2017: AZN 10,000,000).

კომპანიამ გააფორმა სესხის ხელშეკრულება თავის აქციონერთან 2016 წლის 23 დეკემბერს ჯამური თანხით USD 29,350,000 აშშ დოლარი (ლარი 81,328,850). სესხის საპროცენტო განაკვეთი: 8% . ხელშეკრულებების დაფარვის თარიღია 01 ნოემბერი 2018წ. 2017 წლის განმავლობაში აქციონერი შეიცვალა (შენიშვნა 16) და შესაბამისად სეიდოვ ტურალთან და მოვსუმოვ შაჰინთან 2017 წლის 10 მარტს გაფორმებული ვალდებულების გადაცემის ხელშეკრულების თანახმად, სესხის თანხა გადაეცა ახალ აქციონერს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხის დარჩენილმა ნაშთმა შეადგინა GEL 70,198,095 ლარი (31 დეკემბერი 2017: 74,440,173AZN (აზერბაიჯანული მანათი)).

კომპანიას აქვს ვადაგასული სესხები, გაცემული დეკა ბანკისა Deka Bank და სტანდარტ ბანკის Standard Bank მიერ, რომლებიც ექვემდებარება აღმასრულებლებსა და საბანკო წარმომადგენლებს შორის განხილვას აღნიშნული სესხების ვადის გაგრძელებასთან დაკავშირებით. 2019 წელს კომპანიამ დაიწყო ამ სესხების გადახდა. 2019 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით კომპანიამ გადაიხდა 26 მილიონი ლარის სესხი, რომელიც არის 10%.

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

17. ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები		
საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროდან	27,154,456	-
ბინების რეალიზაციიდან მიღებული ავანსები ფიზიკური პირებიდან	3,736,281	2,755,266
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	30,890,737	2,755,266

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

18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
სავაჭრო ვალდებულებები	7,446,314	4,053,087
გადასახდელი ხელფასები	282,301	216,046
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,728,615	4,269,133

19. სხვა საგადასახადო ვალდებულებები

ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
გადასახდელი დღგ	6,719,372	182,605
გადასახდელი ქონების გადასახადი	194,866	-
გადასახდელი მიწის გადასახადი	179,687	-
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	156,384	-
სულ სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	7,250,309	182,605

20. შემოსავლები

ქართულ ლარში	2018	2017
ბინების რეალიზაცია	63,397,543	21,606,889
მზა პროდუქციის რეალიზაცია	13,378,607	7,830,831
საიჯარო შემოსავლები	1,342,016	1,626,228
სხვა	476,048	350,682
სულ შემოსავლები	78,594,214	31,414,630

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ბეტონის პროდუქტის დასრულებული საქონლის გაყიდვის თანხა განისაზღვრა 13,737,352 ლარით (2017: ლარი 6,453,607) ხოლო რკინა-ბეტონის პროდუქტის- 2,876,599 ლარით (2017: ლარი 1,377,224). საინვესტიციო ქონების იჯარის თანხამ შეადგინა 893,475 ლარი (2017: 374,938)

21. გაყიდვების თვითღირებულება

<i>ქართულ ლარში</i>	2018	2017
ბინების გაყიდვების თვითღირებულება	(53,656,280)	(19,053,801)
მზა პროდუქციის თვითღირებულება	(13,879,470)	(6,330,534)
მასალების ღირებულება	(11,145,980)	(5,131,581)
ცვეთის ღირებულება	(2,167,352)	(705,450)
ხელფასი	(566,138)	(493,503)
იჯარის თვითღირებულება	(566,780)	(602,933)
ცვეთის ღირებულება	(530,565)	(580,367)
ხელფასი	(36,215)	(22,566)
სხვა თვითღირებულება	(414,971)	(320,095)
ცვეთის ღირებულება	(37,060)	(106,859)
ხელფასი	(191,571)	(96,999)
სხვა ხარჯი	(186,340)	(116,237)
სულ გაყიდვების თვითღირებულება	(68,517,501)	(26,307,363)

22. გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯი

<i>ქართულ ლარში</i>	2018	2017
ბინების რეალიზაციის საკომისიო ხარჯი	(1,800,995)	-
სარეკლამო ხარჯი	(1,729,258)	(1,051,973)
მიწოდების ხარჯები	(739,707)	-
სულ გაყიდვებისა და დისტრიბუციის ხარჯი	(4,269,960)	(1,051,973)

2018 წელს კომპანიამ განახორციელა ახალი ბონუსური სისტემა ბინების გასაყიდად.

23. სხვა საოპერაციო შემოსავალი

<i>ქართულ ლარში</i>	2018	2017
წმინდა შემოსავალი ძირ. საშუალებების რეალიზაციიდან(შვილობილზე გადაცემული)	8,216	-
საურავები და ჯარიმები	12,919	100,685
სხვა შემოსავალი	169,184	9,703
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	126,895	181,592
სულ სხვა საოპერაციო შემოსავალი	317,214	291,980

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

24. სხვა საოპერაციო ხარჯები

ქართულ ლარში	2018	2017
საგადასახადო აქტივის ანარიცხი	(710,764)	-
ინვენტარის ჩამოწერა	(535,781)	(115,109)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია	-	(200,733)
კონტრაგენტების მიერ დარიცხული ჯარიმები	(2,191)	(20,900)
სხვა ხარჯები	(2,015)	(39,189)
სულ სხვა საოპერაციო ხარჯები	(1,250,751)	(375,931)

2018 წელს კომპანიას ჰქონდა სასამართლო დავა საგადასახადოსთან, რათა დაებრუნებინა საგადასახადო აქტივი და შექმნა ამ საგადასახადო აქტივზე ანარიცხი თანხაზე 710,764 ლარი.

25. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ქართულ ლარში	2018	2017
ცვთა და ამორტიზაცია	(2,757,201)	(610,716)
ხელფასები	(2,216,177)	(2,553,894)
სესხის რეზერვის ცვლილება	(987,976)	-
გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა	(810,382)	(360,449)
უიმედო ვალები	(793,742)	(564,743)
საკონსულტაციო ხარჯები	(560,891)	(827,982)
წარმომადგენლობის ხარჯები	(560,195)	(87,359)
ოფისი და კომუნალურები	(544,343)	(434,892)
ტრანსპორტირების ხარჯი	(264,739)	(485,184)
რემონტის ხარჯები	(177,781)	(169,123)
დაზღვევის ხარჯები	(88,635)	(52,653)
საბანკო საკომისიოები და მოსაკრებლები	(75,439)	(32,987)
მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებით ჩამოწერა	(49,280)	-
მივლინების ხარჯები	(21,962)	(11,797)
სხვა ხარჯები	(396,250)	(240,280)
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(10,304,993)	(6,432,059)

2018 წელს საოპერაციო ხარჯების სტრუქტურა საგრძნობლად შეიცვალა შემდეგი მიზეზების გამო: შვილობილ კომპანიაში სამშენებლო მასალების გადატანა, ფასს 9-ის დანერგვა და ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო ვადების ცვლილება, რამაც საგრძნობლად გაზარდა ცვთის ხარჯი.

26. წმინდა ფინანსური ხარჯი/(შემოსავალი)

ქართულ ლარში	2018	2017
საპროცენტო შემოსავალი/(ხარჯები)		
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	557,085	100,410
საპროცენტო ხარჯები სესხებზე	(15,895,072)	(17,707,143)
წმინდა საპროცენტო ხარჯები	(15,337,987)	(17,606,733)

**უცხოური სავალუტო ტრანზაქციების
მოგება/ზარალი**

ქართულ ლარში	2018	2017
უცხოური სავალუტო გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება/(ზარალი)	(6,903,984)	(4,869,192)
ოპერაციები უცხოური ვალუტით	(40,478)	(61,176)
წმინდა სავალუტო ოპერაციების მოგება	(6,944,462)	(4,930,368)

ყველაზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გადაფასება 9,053,565 ლარი დაკავშირებულია სესხებთან და მოთხოვნების დადებითი გადაფასება 1,610,072 ლარი.

27. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და ვალდებულებები

სასამართლო პროცესები. ნებისმიერ ნორმალურ ბიზნესში ჩვეულებრივ მოვლენას წარმოადგენს დრო და დრო კომპანიის წინააღმდეგ წამოჭრილი სარჩელები. საკუთარი შეფასებებიდან და შიდა და გარე პროფესიული კონსულტაციებიდან გამომდინარე, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ აღნიშნული სარჩელები არ გამოიწვევს მნიშვნელოვან მატერიალურ დანაკარგს ზედმეტ სარეზერვო მოთხოვნებთან მიმართებაში აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება ინტერპრეტაციების ხშირ ცვლილებებსა და შესწორებებს. მენეჯმენტის მიერ ამგვარი კანონის ინტერპრეტაცია, რომელიც ეხება კომპანიის გარიგებებს და საქმიანობებს, შესაძლოა ეჭვქვეშ იქნას დაყენებული შესაბამისი ორგანოების მიერ.

საქართველოს საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ გამოიყენონ უფრო მყარი და დახვეწილი მიდგომა კანონმდებლობისა და საგადასახადო გამოკვლევების ანალიზში.

მოიცავს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს დირექტივებს აცილების საწინააღმდეგო მოთხოვნით ბიზნეს მიზნებისა და ტრანზაქციების განხილვის საფუძველზე. ფისკალური ზეწოლის საპასუხოდ საგადასახადო კონტროლის ძალისხმევის შესაძლო ზრდამ შეიძლება გამოიწვიოს საგადასახადო ორგანოების მიერ ინსპექტირების დონისა და სიხშირის მატება. კერძოდ, შესაძლებელია, რომ წარსულში გაუსაჩივრებელი ტრანზაქციები და საქმიანობა დაექვემდებაროს გასაჩივრებას. შედეგად შეიძლება შეფასდეს მნიშვნელოვანი დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტი.

ფინანსური პერიოდები კვლავ ხელმისაწვდომია საგადასახადო შემოწმებისთვის უფლებამოსილი პირების მიერ სამი კალენდარული წლის განმავლობაში. გარკვეულ შემთხვევებში, განხილვებმა შესაძლოა მოიცვას უფრო დიდი პერიოდები.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა არ იძლევა განსაზღვრულ მითითებებს გარკვეულ სფეროებში. დრო და დრო კომპანია იღებს ამგვარი გაურკვეველი ტერიტორიების ინტერპრეტაციებს,

რაც გარკვეულწილად ამცირებს კომპანიის საგადასახადო განაკვეთს. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მსგავსი საგადასახადო პოზიციები ექვემდებარება გაზრდილ კონტროლს ადმინისტრაციული და სასამართლო პრაქტიკაში ბოლო დროს განხორციელებული ცვლილებების შედეგად; საგადასახადო ორგანოების მხრიდან რაიმე სახის ზეწოლა არ შეიძლება შეფასდეს სარწმუნოდ; თუმცა ეს შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი ფინანსური მდგომარეობისთვის და / ან ორგანიზაციის საერთო ოპერაციებისათვის.

საოპერაციო იჯარის ვალდებულებები. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია რაიმე სახის საიჯარო ვალდებულებები.

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები. 2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ გააჩნია რაიმე სახის უზრუნველყოფით დაგირავებული აქტივები.

გარემოსდაცვითი საკითხები. საქართველოს რესპუბლიკაში გარემოსდაცვითი რეგულაციები მუდმივ ცვლილებებს ექვემდებარება და მიმდინარეობს ხელისუფლების ორგანოების პოზიციების მუდმივი განხილვა ამასთან დაკავშირებით. კომპანია პერიოდულად აფასებს გარემოსდაცვით ვალდებულებებს. ვალდებულებების ჩამოყალიბებისთანავე, ხდება მათი ძალაში შესვლა.

არსებული წესების, სამოქალაქო სამართალწარმოების ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად წარმოქმნილი პოტენციური ვალდებულებები არ შეიძლება შეფასდეს, მაგრამ შეიძლება მნიშვნელოვანი იყოს. ამჟამინდელი კანონმდებლობის შესაბამისად, მენეჯმენტის დასკვნით, არ არსებობს მნიშვნელოვანი გარემოსდაცვითი ზიანის ვალდებულებები.

28. ფინანსური რისკების მართვა

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

- საკრედიტო რისკი: დანაკარგის ალბათობა, იმ შემთხვევაში, თუ დებიტორი არ დაფარავს სესხს მთლიანად ან ნაწილობრივ ან არ დაფარავს დროულად, რის შედეგადაც კომპანია მიიღებს ფინანსურ ზარალს
- ლიკვიდურობის რისკი: რისკი, რომ კომპანიას არ ექნება, ან ვერ ამოიღებს ნაღდ ფულს საჭირო დროს და ამის შედეგად აღმოჩნდება სირთულეების წინაშე ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულების თვალსაზრისით.
- საბაზრო რისკი: ღირებულება ან ფულადი სახსრების მომავალი ნაკადები სამართლიანი ღირებულების თვალსაზრისით. ძირითადად, კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკის ორ კომპონენტს:
 - საპროცენტო რისკი
 - სავალუტო რისკი

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

კომპანიის რისკის მართვა კომპანიაში 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 არ რისკის ექსპოზიციის აღნიშნულ ლიმიტებში შენარჩუნება. ოპერატიული და სამართლებრივი რისკების მართვის ფუნქციები მიზნად ისახავს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სათანადო ფუნქციონირებას ოპერატიული და სამართლებრივი რისკების მინიმიზაციის მიზნით.

საკრედიტო რისკი. კომპანია 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

შპს ას ჯორჯია**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

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 :

ქართულ ლარში	31 დეკ. 2018	31 დეკ. 2017
ფული და ფულის ექვივალენტები	14,906,792	4,362,028
შეზღუდული ფული	35,239,991	-
გაცემული სესხები	14,710,607	3,084,608
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	23,449,072	11,516,898
სულ ფინანსური აქტივები	88,306,462	18,963,534
ბალანსგარეშე	-	-
სულ საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ზემოქმედება	88,306,462	18,963,534

ფული და ფულის ექვივალენტები გამოიყენება სალაროს ნაღდ ფულს 4,977 ლარის ოდენობით 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2017: ლარი 5,383) შენიშვნა 14

მოსალოდნელი საკრედიტო რისკი

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

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს კომპანიის მიერ გამოყენებულ გაუფასურების მეთოდს:

დონე 1	დონე 2	დონე 3
(თავდაპირველი აღიარება)	(საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ)	(გაუფასურებული აქტივები)
12-თვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარატი	მოსალოდნელი საკრედიტო ზარატი არსებობის განმავლობაში	მოსალოდნელი საკრედიტო ზარატი არსებობის განმავლობაში

კომპანია მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა ფინანსურ აქტივს, გარდა სავაჭრო მოთხოვნებისა, ასახავს I დონეში როგორც 2018 წლის დასაწყისში ასევე 2018 წლის ბოლოს.

სავაჭრო მოთხოვნებისთვის კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც დაფუძნებულია ვადაგადაცილებულ დღეებზე. კომპანიას 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:

ვადაგადაცილებული დღეები	< 31	31-60	61-90	91-180	>180
მოსალოდნელი საკრედიტო რისკის პროცენტულობა	2%	5%	25%	50%	100%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

შპს ას ჯორჯია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საანგარიშო პერიოდის ნაწილი
AZN აზერბაიჯანული მანათი	2,432,999	250,795,047	(248,362,048)
USD აშშ დოლარი	42,201,199	33,871,692	8,329,507
EUR ევრო	1,555,566	2,482,340	(926,774)
GEL ლარი	41,898,355	9,817,534	32,080,821
სულ	88,088,119	296,966,613	(208,878,494)

ქართულ ლარში	2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საანგარიშო პერიოდის ნაწილი
AZN აზერბაიჯანული მანათი	3,173,477	201,253,577	(198,080,100)
USD აშშ დოლარი	13,434,822	76,683,069	(63,248,247)
EUR ევრო	109,793	20,562	89,231
GEL ლარი	2,250,825	2,208,155	42,670
სულ	18,968,917	280,165,363	(261,196,446)

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

შემდეგი ცხრილში წარმოდგენილია მოგება- ზარალის და კაპიტალის სენსიტიურობა და სავალუტო კურსის სავარაუდო ცვლილებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი მუდმივი რჩება:

ქართულ ლარში	2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	
	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
AZN გამყარება 11% -ით	(27,319,825)	(27,319,825)
AZN გაუფასურება 11% -ით	27,319,825	27,319,825
USD გამყარება 11% -ით	919,829	919,829
USD გაუფასურება 11% -ით	(919,829)	(919,829)
EUR გამყარება 11% -ით	(101,729)	(101,729)
EUR გაუფასურება 11% -ით	101,729	101,729

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

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილში წარმოდგენილია მოგების, ზარალისა და კაპიტალის სენსიტიურობა 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის გამოყენებული სავალუტო კურსის გონივრულად შესაძლო ცვლილებების შედეგად, კომპანიის შესაბამისი სუბიექტების ფუნქციურ ვალუტასთან დაკავშირებით, ხოლო ყველა სხვა ცვლადი რჩება მუდმივი:

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შპს ას ჯორჯია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

<i>ქართულ ლარში</i>	გავლენა მოგება-ზარალზე	გავლენა კაპიტალზე
AZN გამყარება 11% -ით	(21,788,811)	(21,788,811)
AZN გაუფასურება 11% -ით	21,788,811	21,788,811
USD გამყარება 11% -ით	(6,956,681)	(6,956,681)
USD გაუფასურება 11% -ით	6,956,681	6,956,681
EUR გამყარება 11% -ით	9,815	9,815
EUR გაუფასურება 11% -ით	(9,815)	(9,815)

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

<i>ქართულ ლარში</i>	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1 წელზე მეტი ვადით	სულ
31 დეკემბერი, 2018					
სულ ფულადი ფინანსური აქტივები	17,158,089	9,400,456	42,211,000	19,318,574	88,088,119
სულ ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	290,484,508	3,238,489	3,222,514	21,201	296,966,613
წმინდა ინტერვალი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(273,326,419)	6,161,966	38,988,486	19,297,373	(208,878,494)
31 დეკემბერი 2017					
სულ ფულადი ფინანსური აქტივები	5,455,440	1,007,586	12,139,016	366,875	18,968,917
სულ ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	12,815,287	3,218,698	8,298,216	255,833,162	280,165,363
წმინდა ინტერვალი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(7,359,847)	(2,211,112)	3,840,800	(255,466,287)	(261,196,446)

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

შპს ას ჯორჯია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ქართულ ლარში)

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

ქართულ ლარში	AZN	USD	EUR	GEL	სულ
აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	10,156,396	1,495,860	3,259,513	14,911,769
შემდგომი ფული	-	1,072,135	-	34,167,856	35,239,991
გაცემული სესხები	-	14,710,607	-	-	14,710,607
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,432,999	16,262,061	59,706	4,470,986	23,225,752
ჯამი	2,432,999	42,201,199	1,555,566	41,898,355	88,088,119
ვალდებულებები					
სესხები	250,795,046	31,481,145	-	-	282,276,191
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	2,390,548	2,482,340	2,567,225	7,440,113
სხვა გადასახადები	-	-	-	7,250,309	7,250,309
ჯამი	250,795,046	33,871,693	2,482,340	9,817,534	296,966,613

ქართულ ლარში	AZN	USD	EUR	GEL	Total
აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	3,123,714	104,303	1,139,394	4,367,411
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	-	3,084,608	-	-	3,084,608
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,173,477	7,226,500	5,490	1,111,431	11,516,898
ჯამი	3,173,477	13,434,822	109,793	2,250,825	18,968,917
ვალდებულებები					
სესხები	201,253,577	74,440,173	-	19,875	275,713,625
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	2,242,896	20,562	2,005,675	4,269,133
სხვა გადასახადები	-	-	-	182,605	182,605
ჯამი	201,253,577	76,683,069	20,562	2,208,155	280,165,363

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

წილობრივი ინსტრუმენტების რისკი. კომპანიას არ გააჩნია წილობრივი ინსტრუმენტების რისკის გემოქმედება.

შპს ას ჯორჯია**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი რომელსაც სუბიექტი განიცდის სირთულეებს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის დროს. კომპანია ყოველდღიურად იღებს საინფორმაციო მხარდაჭერას ფულადი ნაკადების რესურსებთან დაკავშირებით. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ახორციელებს კომპანიის ხელმძღვანელობა. მენეჯმენტი მონიტორინგს უწევს კომპანიის ყოველთვიური მოძრავი ფულადი ნაკადების პროგნოზირებას.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი გვიჩვენებს ვალდებულებებს 2018 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.

2018 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი შემდეგია:

<i>ქართულ ლარში</i>	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ვალდებულებები					
სესხები	282,276,191	-	-	-	282,276,191
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,070,787	3,125,711	3,222,514	21,101	7,440,113
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	7,137,530	112,779	-	-	7,250,309
სულ	290,484,508	3,238,490	3,222,514	21,101	296,966,613

ლიკვიდურობის პოზიცია კონტროლდება და რეგულარული ლიკვიდურობის სტრესის ტესტირება სხვადასხვა სცენარების მიხედვით, რომელიც მოიცავს როგორც ნორმალურ ასევე უფრო მძიმე საბაზრო პირობებს ხორციელდება სახაზინო დეპარტამენტის მიერ.

კომპანიას აქვს უარყოფითი ლიკვიდურობის პოზიცია პერიოდის მოთხოვნაზე და 1 თვემდე გადასახდელი სესხები, რომლებიც მიღებული აქვს ლიკვიდირებული ბანკებიდან: დეკა ბანკი და სტანდარტ ბანკი. სესხები ვადაგადაცილებულია, ხელმძღვანელობასა და ბანკის წარმომადგენლებს შორის არის მუდმივი დისკუსია ამ სესხების ვადის გახანგრძლივებაზე და საპროცენტო განაკვეთის შემცირებაზე. ამჟამად კომპანია ყოველთვიურად იხდის 300,000 აშშ დოლარს თითოეულ სესხზე და საპროცენტო სესხის დარიცხვა შეჩერდა. 2019 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით კომპანიას უკვე გადახდილი აქვს მთლიანი სესხების 10%.

შპს ას ჯორჯია**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები****2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის****(ქართულ ლარში)**

2017 წლის 31 დეკემბრის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი შემდეგია:

	1 თვეზე ნაკლები ვადით	1- დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
ქართულ ლარში					
ვალდებულებები					
სესხები	11,983,301	3,199,588	4,697,574	255,833,162	275,713,625
სავაჭრო და სხვა	649,381	19,110	3,600,642	-	4,269,133
ვალდებულებები სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	182,605	-	-	-	182,605
სულ	12,815,287	3,218,698	8,298,216	255,833,162	280,165,363

29. 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. კომპანიამ 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.

30. აანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მნიშვნელოვან მოვლენებს ადგილი არ ჰქონია.

მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ 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, 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 კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
 - ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
 - დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ii ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
 - ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მართვის 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.

27 სექტემბერი 2019 წელი

არესემ საქართველო

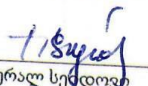
მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე



შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	2018	2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	4,7	61,562,665	62,789,271
არამატერიალური აქტივები	8	40,439	22,322
საინვესტიციო ქონება	9	17,182,739	6,302,334
დაუმთავრებელი მშენებლობა	10	26,301,545	26,301,545
გაცემული სესხები	5	12,568,633	375,459
სულ გრძელვადიანი აქტივები		117,656,021	95,790,931
მიმდინარე აქტივები			
ინვენტარი მშენებლობის პროცესში	10	107,549,782	167,875,642
ინვენტარი	12	7,182,966	9,246,278
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5,6,13	23,449,072	11,803,564
გაცემული სესხები	6,11	2,141,974	2,709,149
შეზღუდული ფულადი სახსრები	14	35,239,991	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	14	14,911,769	4,367,411
სულ მიმდინარე აქტივები		190,475,554	196,002,044
მთლიანი აქტივები		308,131,575	291,792,975
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	15	100	100
გადაფასების რეზერვი	7	28,073,483	28,073,483
გაუნაწილებელი მოგება/(დაგროვილი ზარალი)		(48,087,860)	(19,201,237)
სულ კაპიტალი		(20,014,277)	8,872,346
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხის გრძელვადიანი ნაწილი	17	-	255,833,162
ბიზნისის გაყიდვით შემოსული წინასწარი გადახდები	16	30,890,737	2,755,266
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		30,890,737	258,588,428
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი	16	282,276,191	19,880,463
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,18	7,728,615	4,269,133
სხვა საგადასახადო დავალიანება	19	7,250,309	182,605
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		297,255,115	24,332,201
სულ ვალდებულებები		328,145,852	282,920,629
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		308,131,575	291,792,975

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2019 წლის 27 სექტემბერს

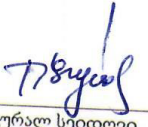

თურალ სეცდოვა
დირექტორის მოადგილე

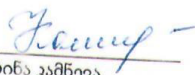

ირინა კამნეცა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი			
გაყიდვების თვითღირებულება	20	78,594,214	31,414,630
	21	(68,517,501)	(26,307,363)
საერთო მოგება		10,076,713	5,107,267
გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები	22	(4,269,960)	(1,051,973)
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	23	317,214	291,980
ხარჯები სხვა საოპერაციო ხარჯები	24	(1,250,751)	(375,931)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	6,25	(10,304,993)	(6,432,059)
საოპერაციო მოგება/(ზარალი) ოპერაციებიდან		(5,431,777)	(2,460,716)
წმინდა საპროცენტო ხარჯები	6,26	(15,337,987)	(17,606,733)
სავალუტო ოპერაციების წმინდა მოგება/(ზარალი)	26	(6,944,462)	(4,930,368)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(27,714,226)	(24,997,817)
მოგების გადასახადის სარგებელი(ხარჯი)		-	-
(წლის მოგება (ზარალი))		(27,714,226)	(24,997,817)
სხვა სრული შემოსვლები			
სულ სრული შემოსავლები(ზარალი) წლის განმავლობაში		(27,714,226)	(24,997,817)

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2019 წლის 27 სექტემბერს

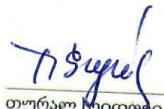

თურალ სეიდოვი
დირექტორის მოადგილე

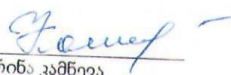

ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული აგნარიშგება კაპიტალში ცვლილების შესახებ
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება	გადაფასების რეზერვი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		100	5,796,580	28,073,483	33,870,163
წლის ზარალი		-	(24,997,817)	-	(24,997,817)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		100	(19,201,237)	28,073,483	8,872,346
ბასს 9-ის ეფექტი	5	-	(1,172,397)	-	(1,172,397)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		100	(20,373,634)	28,073,483	7,699,949
წლის ზარალი		-	(27,714,226)	-	(27,714,226)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		100	(48,087,860)	28,073,483	(20,014,277)

დამტკიცებული და ხელმოწერილია 999დირექტორთა საბჭოს სახელით 2019 წლის 27 სექტემბერს


თურალ ხეიდოგი
დირექტორის მოადგილე


ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

შპს ას ჯორჯია
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ქართულ ლარში)

ქართულ ლარში	შენიშვნა	2018	2017
მოგება (ზარალი) დაბეგვრამდე		(27,714,226)	(24,997,818)
კორექტირებები:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯი	13	1,781,718	564,743
საპროცენტო ხარჯი	26	15,895,072	17,707,143
საპროცენტო შემოსავალი	26	(557,085)	(100,410)
ძირითადი საშუალებების გასვლა/გაყიდვიდან მიღებული ზარალი	23	(8,216)	200,733
ცვეთა და ამორტიზაცია	7	5,295,207	1,330,278
სავალუტო ოპერაციების წმინდა (ზარალი)/მოგება	26	6,947,273	4,930,368
ფულადი ნაკადების შემოძინება საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე		1,639,743	(364,963)
საოპერაციო აქტივების (ზარდა)/შემცირება:			
მშენებლობის პროექტში მყოფი ინვენტარის შემცირება / (ზარდა)	10	48,928,960	13,965,228
სხვა გრძელვადიანი აქტივების შემცირება	14	-	88,426
შეზღუდული ფულადი სახსრების ზარდა	12	(35,104,755)	-
ინვენტარის შემცირება	13	2,063,312	3,074,796
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შემცირება	13	(8,466,928)	(648,103)
საოპერაციო ვალდებულებების ზარდა (შემცირება):			
სხვა საგადასახადო ვალდებულებების ზარდა (შემცირება)	19	7,067,704	181,764
საგადასახადო დავალიანება დივიდენდებზე	18	-	(4,300,000)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების (შემცირება)	18	3,333,197	(892,164)
ბიზნისის გაყიდვით შემოსული წინასწარი გადახდების ზარდა/(შემცირება)	17	28,135,471	1,748,575
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები გადასახადების გადახდამდე		47,596,704	12,853,559
მიღებული პროცენტი		23,204	801
გადახდილი პროცენტი		(6,176,847)	(9,890,070)
გადახდილი გადასახადები		(3,166,186)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		38,276,875	2,964,290
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების	7	(3,711,822)	(208,073)
არამატერიალური აქტივების შეძენა	8	(20,900)	-
ძირითადი საშუალებების განკარგვიდან მიღებული შემოსავალი		170,716	-
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(3,562,006)	(208,073)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
გაცემული დივიდენდები		-	-
გაცემული სესხები	11	(12,451,355)	(2,984,999)
შემოსავალი სესხებიდან	16	(12,209,223)	(2,138,179)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან		(24,660,578)	(5,123,178)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე		490,067	268,295
წმინდა (კლება) ფული და ფულის ექვივალენტებში		10,544,358	(2,098,666)
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის დასაწყისისთვის	14	4,367,411	6,466,077
ფული და ფულის ექვივალენტები პერიოდის ბოლოსთვის	14	14,911,769	4,367,411

დამტკიცებული და ხელმოწერილია დირექტორთა საბჭოს სახელით 2019 წლის 27 სექტემბერი

თურალ სკიდოვი
დირექტორის მოადგილე

ირინა კამნევა
მთავარი ფინანსური ოფიცერი

მმართველობის ანგარიშგება აუდიტორის წერილთან ერთად

თბილისი

2018 წ

შინაარსი

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა	3
აუდიტორის წერილი	4-5
შესავალი	6
კომპანიის შესახებ	6
ფილიალები	6
საქმიანობის მიმოხილვა	6-9
საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკ ფაქტორების აღწერა.....	10
კომპანიის სამომავლო გეგმები	11
ფინანსური მაჩვენებლები	11 -12

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის ანგარიში

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

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

მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებული 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2019 წლის 01 ნოემბრით:

დირექტორის მოადგილე
ფინანსურ საკითხებში

თურალ სეიდოვ

ფინანსური სამსახურის
უფროსი

ირინა კამნევა

დამოუკიდებელ აუდიტორთა წერილი სააქციო საზოგადოება შპს „ას ჯორჯია“ მფლობელებსა და მენეჯმენტს

ბატონებო,

თქვენი 2019 წლის 01 ნოემბრით დათარიღებული მმართველობის ანგარიშგების, საპასუხოდ:

გაცნობებთ, რომ ჩვენ წავიკითხეთ თანდართული დოკუმენტი და მივიჩნიეთ რომ:

გემოთ აღნიშნული 1-ლი და მე-2 პუნქტის წაკითხვა უნდა მოხდეს ქვემოთ მოცემულ აზრებით, რომელიც მიჰყავს ხელმძღვანელობისა და აუდიტორის პასუხისმგებლობებს, ერთად.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის საფუძველზე, საჯარო დაინტერესების პირები, ასევე პირველი და მეორე კატეგორიის საწარმოები ვალდებული არიან, მმართველობის ანგარიშგება მიაწოდონ თავიანთ აუდიტორს და აუდიტორი შეამოწმებს ანგარიშგება მოიცავს თუ არა აღნიშნული კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტითა და ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის „გ“ და „ზ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ ინფორმაციებს.

გემოთ აღნიშნული ნორმატიული ნორმების შესაბამისად ხელმძღვანელობა ამზადებს მმართველობის ანგარიშგებას, რომელიც მოიცავს შემდეგ ინფორმაციას:

- კომპანიის განვითარების გეგმებს;
- კომპანიის მიერ წარმოებული კვლევების მიმოხილვას;
- ინფორმაციას კომპანიის ფილიალების შესახებ;
- კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვას და ინფორმაციას ამ რისკების მართვის მექანიზმის შესახებ;
- საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაციას
- ინფორმაციას ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით კომპანიის მიზნებისა და პოლიტიკის შესაბამისად.
- ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონთან შესაბამის სხვა საკითხებს (იმ შემთხვევაში თუ რელევანტურია კომპანიისთვის).

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენ არ გამოვხატავთ რაიმე ტიპის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშგებასთან დაკავშირებით. ჩვენი, როგორც აუდიტორების, პასუხისმგებლობა განსაზღვრულია მხოლოდ იმით, რომ გავცნოთ მმართველობის ანგარიშგებას და შევაფასოთ:

- რამდენად არსებითად თანმიმდევრულია სხვა ინფორმაცია ფინანსურ ანგარიშგებასთან და;
- რამდენად შეიცავს ყველა იმ ინფორმაციას, რაც დადგენილია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით.

ჩვენ, 2019 წლის 27 სექტემბერს, გამოვუშვით დასკვნა კომპანიის 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ და ამ წერილის წაკითხვა უნდა მოხდეს აღნიშნულ დასკვნასთან ერთად.

01 ნოემბერი 2019 წელი

არესემ საქართველო

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

შესავალი

წინამდებარე დოკუმენტში მოცემულია ისეთი ძირითადი საკითხები, როგორიცაა კომპანიის წარმოშობის ისტორიის, კომპანიის საქმიანობის, მისი განვლილ მიღწევებისა და მომავალში დასახული მიზნების აღწერა. დოკუმენტში ასევე წარმოდგენილია კომპანიის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები არსებობის პერიოდის 12 თვის (01.01.2018-31.12.2018) დინამიკა, რაც საშუალებას იძლევა რიცხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით სამომავლო ოპტიმალური გეგმების შემუშავებისა. განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა კომპანიის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე შესაბამისი რისკ ფაქტორების ანალიზს.

კომპანიის შესახებ

კომპანია ას ჯორჯია დაარსდა

შპს ას ჯორჯია შეიქმნა 2010 წლის 18 იანვარს

დამფუძნებლები :

შაჰინ მოვსუმოვი 49% წილის მფლობელი

ას გრუპ ინვესტმენტი 51% წილის მფლობელი

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

გადამხდელის სტატუსი: მოქმედი

სამართლებრივი ფორმა: შპს

საგადასახადო რეგისტრაციის თარიღი: 18/01/2010

დღგ-ს გადამხდელია(დან) 16/09/2011

ფილიალები

კომპანიას აქვს შვილობილი კომპანიები:

- შპს ღირსი რეზიდენსი (100% წილი)
- შპს ას კონსტრაქშენი (100% წილი)
- ას ფედი (50% წილი)

საქმიანობის მიმოხილვა

საქმიანობის სახე: საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა, ბეტონის წარმოება

ეს დოკუმენტი ძირითადად აღწერს ჩამოთვლილი ტიპის საქმიანობის მხოლოდ ფინანსურ ინდიკატორებს, ამ ტიპის საქმიანობის რისკის ანალიზს და კომპანიის სამომავლო გეგმების ხედვას.

სტრატეგია

სტრატეგიული გეგმის მიზანია ორი ძირითადი მაჩვენებლის გაუმჯობესება, კერძოდ:

- გაყიდვების ზრდა;
- ბრენდის იმიჯის ფორმირება;

მთელი სტრატეგია ემყარება კორპორატიული სოციალური პასუხისმგებლობის სტრატეგიას, რაც იმას ნიშნავს, რომ ყველა დაგეგმილი ღონისძიება მიმართული იქნება სოციალური უსაფრთხოების შექმნაზე.

ეს, თავის მხრივ, ხელს შეუწყობს ბრენდის კარგი იმიჯის შექმნას, მომხმარებელთა დაკმაყოფილების გაზრდას და გაყიდვების პროცესის გამარტივებას.

კვლევამ აჩვენა, რომ ღირსი-ს ჯერ კიდევ სჭირდება საკუთარი ბრენდის იმიჯის გაუმჯობესება და საზოგადოებაში პოზიტიური მოსაზრების ჩამოყალიბება.

ამის მიღწევა შესაძლებელია სწორი მიზნების დასახვით და სწორი საკომუნიკაციო შეტყობინებებისა და არხების არჩევით.

სტრატეგიული დოკუმენტის მეორე ნაწილი მოიცავს უფრო დეტალურ ინფორმაციას სამოქმედო გეგმისა და ტაქტიკის შესახებ, როგორ უნდა მივალნიოთ სასურველ შედეგს, რა უნდა იქნას გამოყენებული, რომელი საკომუნიკაციო არხები და შეტყობინებები, რა უნდა იქნას თავიდან აცილებული, რამდენი ბიუჯეტი უნდა იქნას გამოყენებული თითოეული სამოქმედო გეგმისთვის და ა.შ.

მინიმალური რესურსით მაქსიმალური შედეგის მისაღებად განიხილება შემდეგი პროცედურები:

- სამიზნე აუდიტორიის არჩევა;
- სწორი მიზნების დასახვა მიზნობრივი აუდიტორიის პრიორიტეტებზე დაყრდნობით;
- რეკლამირებისთვის სწორი შეტყობინებების შექმნა;
- სწორი საკომუნიკაციო არხების შერჩევა;
- ბიუჯეტის გამოყოფა;
- იმ პერიოდის განსაზღვრა, რომლის განმავლობაშიც უნდა იყოს აქტიური რეკლამები და სხვადასხვა ღონისძიებები;
- თანამშრომელთა ტრენინგი;

მარკეტინგის ნაწილი:

2016 წლიდან, საქართველოში უძრავი ქონებისადმი ინტერესის ზრდის ტენდენცია მკვეთრად გაიზარდა და კვლავ იზრდება. ინტერესი აჩვენებს არა მხოლოდ ადგილობრივ მოსახლეობას, არამედ უცხოელ მოქალაქეებსაც, ხოლო უძრავი ქონება იძენს არა მხოლოდ საცხოვრებელს, არამედ კომერციულ მიზნებს და ინვესტიციებს.

ეს განპირობებული იყო ეკონომიკური და პოლიტიკური რიგი ფაქტორებით, როგორიც არის:

- ეკონომიკური ზრდა საქართველოში
- ახალი სამუშაო ადგილების გახსნა თბილისში, რაც რეგიონებიდან დედაქალაქში მოსახლეობის ნაკადის გაზრდას ემსახურებოდა
- ტურიზმის განვითარება, რის შედეგადაც უძრავი ქონების შეძენა დაიწყო კომერციული მიზნებით, ხოლო უცხოელების აქ ბინის შეძენა ნიშნავს ბინას საზღვარგარეთ.

- საერთაშორისო პოლიტიკა, რომელიც სტიმული გახდა უცხოელებისთვის უძრავი ქონების შეძენისთვის.

ყოველივე ზემოთქმული გამოიწვია უძრავი ქონების ფასების ზრდა, ხოლო მშენებლებმა, ქვემოთ ჩამოთვლილი დამატებითი ფაქტორების წყალობით, შეძლეს ფასის კიდევ უფრო ამაღლება.

დირსის მიერ გამოყენებული ფაქტორები ქონების ფასების შემდგომი გაზრდის მიზნით.

პარკი-ძვირადღირებული ქონების არჩევისას პარკი ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორია.

- მდინარე- მტკვარი, რომელიც მიედინება კომპლექსის გასწვრივ, გახდება გასართობი ადგილი თბილისის მაცხოვრებლებისა და ქალაქის სტუმრებისთვის.

- პარკინგის ადგილები
- ბულვარი (ყველგანმავალი და ველოსიპედის გზები)
- კაფე და რესტორნი
- გასართობი ცენტრი
- მაღაზია 24/7
- სტომატოლოგიური კლინიკა
- საპარიკმახერო
- სპორტული მოედნები (კალათბურთი, ფეხბურთი, ტენისი)
- საბავშვო ბაღი და ა.შ.
- უსაფრთხოება- 24-საათიანი დაცვა, უსაფრთხოების კამერები.
- კონსიერჟი
- სავაჭრო ცენტრი

ყოველივე ზემოთქმული უკვე ნაწილობრივ არსებობს, ზოგი კი დირსის პროექტის მეორე ფაზის მშენებლობის ეტაპზე განხორციელდება. ყოველივე ზემოთქმული საშუალებას გვაძლევს გავყიდოთ უძრავი ქონება 10-15% -ით უფრო ძვირად, ვიდრე უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება.

პროექტში გაყიდვების არხები ძალიან მრავალფეროვანია და აქვს საკმაოდ მოქნილი გადახდის სისტემა.

- მინიმალური პირველადი შენატანი 10%
- იპოთეკა
- შიდა გადასახადები
- რიელტორები და შუამავლები

თბილისი არის საცხოვრებელი ფართების ყველაზე დიდი მიმწოდებელი საქართველოში. 2017 წელს თბილისში დასრულდა 197 განვითარების პროექტი. წლის განმავლობაში, ადგილობრივ ბაზარს დაემატა 11,160 საცხოვრებელი ბინა, რაც 2016 წლის წინა მაჩვენებელთან შედარებით 30% -ით გაიზარდა. დასრულებული ბინების 76% უკვე გაყიდულია.

2017 წელს, საბინაო გარიგების რაოდენობა მკვეთრად გაიზარდა რეკორდულ 28 000 ერთეულზე, რაც 2016 წელთან შედარებით 21% -ით გაიზარდა. ახალი ბინების გაყიდვების წილი (54%) აჭარბებს ძველ გარიგებებს, ახლად აშენებული კორპუსების დიდი რაოდენობის გამო, რომლებიც აშენდა 2017 წლის განმავლობაში. რეგისტრირებული სავაჭრო და შესყიდვების გარიგების შესაბამისად, მთლიანი მოცულობის გარიგება გაიზარდა 10% -ით და მიაღწია 1,17 მილიარდ აშშ დოლარს.

2011 წლის 29 ივლისს კომპანიამ გააფორმა ხელშეკრულება თბილისის მერიასთან, რომლის საფუძველზე კომპანია ვალდებულია უზრუნველყოს ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ 5 წლის განმავლობაში მინიმუმ 50,000,000 აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის არსებული 100 000 კვადრატული მეტრის ტერიტორიაზე.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ფართის მშენებლობა, გაყიდვა და დაქირავება.

კომპლექსი Dirsi მოიცავს შენობებს საცხოვრებელი ბინებით. პროექტი დაყოფილია ოთხ ფაზად.

პირველი ეტაპი დასრულებულია და მოიცავს 22 საცხოვრებელ კორპუსს (22 ბლოკს) ანუ 2,681

საცხოვრებელ ბინას. ამის გარდა ტერიტორიაზე ფუნქციონირებს საბავშვო ბაღი,

სუპერმარკეტი, რესტორანი, კაფე, სილამაზის სალონი და სპორტული მოედნები.

მიმდინარეობს კომერციული ფართების გაქირავება.

2019 წლის 01 მაისს ას ჯორჯიამ- მ შვილობილი კომპანია ორგანიზაცია ას კონსტაქშენი მოაწყო. ძირითადი საქმიანობა: ბეტონის და ბეტონის პროდუქციის წარმოება, რეალიზაცია, სამშენებლო აღჭურვილობის დაქირავება, სხვადასხვა სახის სამშენებლო მომსახურების მიწოდება. ავტორიზებულ კაპიტალში შეტანილი წვლილი შეიტანა ტექნიკის, ფულადი სახსრების, მასალების გადაცემამ. ოპერაციის 8 თვის განმავლობაში კომპანიის შემოსავალმა დღგ-ს გარეშე შეადგინა 11 034 231 ლარი.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია ას ჯორჯიამ გაყიდა 98,491 კვადრატული მეტრი, რაც მთლიანი ჩაშენებული ფართის 47.4% -ს შეადგენს. 2018 წელს გაყიდვების პორტფელმა შეადგინა:

- საცალო - 45,7%

- ლტოლვილთა სამინისტრო -54.3%

თანაფარდობაში გაყიდვების ბაზარი შემდეგია:

ბინების გაყიდვა Dirsi VS ბაზარი ISANI



საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკ ფაქტორების აღწერა

საკრედიტო რისკები.

კომპანიას აქვს სესხის ვალდებულებები. ამრიგად, საკრედიტო რისკის მართვა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საკითხია. ამასთან დაკავშირებით, კომპანიის სტრატეგია, რომელიც ითვალისწინებს მშენებლობის მეორე ეტაპზე უფრო ძვირი სეგმენტის გაყიდვას, შესაძლებელს გახდის სესხის ვალდებულებების დაფარვას.

რისკები:

დირსი- ს უშუალო კონკურენტები არიან დეველოპერული კომპანიები, საცხოვრებელი ფართებით მიმდებარე ტერიტორიაზე. მათ აქვთ იგივე მომხმარებლის სეგმენტები, რაც დირსი- ს. დირსი- ს და კონკურენტების მომსახურებებს შორის რამდენიმე მსგავსება და განსხვავებაა.

დირსი- ს პირდაპირი კონკურენტები განისაზღვრა გეოგრაფიული არეალიდან და არსებული ფასებიდან გამომდინარე.

კომპანიის სამომავლო გეგმები შპს „ას კონსტრუქშენი“

ქვეყანაში სამშენებლო სექტორში მაღალი კონკურენციიდან გამომდინარე, მენეჯმენტი აქცენტს აკეთებს კომპანიის კონკურირებადი პოზიციის შენარჩუნებაზე და მის უფრო გაძლიერებაზე. ამ ამოცანის გადასაჭრელად მენეჯმენტს გადანაცვებული აქვს:

- შემოსავლების გაზრდის ხარჯზე გაზარდოს მოგების მოცულობა;
- გააუმჯობესოს კლიენტურის მომსახურების დონე.
- გააუმჯობესოს წარმოებული პროდუქციის ხარისხი, ამიტომ მუდმივ კონტაქტში იმყოფება დამკვეთებთან/მყიდველებთან.
- იცავს პროდუქციის წარმოების სტანდარტებს

- უფრთხილდება გარემოს , არ აბინძურებს მას და იცავს შესაბამის ნორმებს ამ კუთხით.
- დასაქმებულების უსაფრთხოება, ჯანრთელობა და შრომის პირობების გაუმჯობესება. ამ მიმართულებით, დასაქმებულები დაზღვეული ყავს
- ასევე დაინტერესებულია დასაქმებულების კვალიფიკაციის ამაღლებით.

ას კონსტრაქშენის მენეჯმენტი ისწრაფვის გახდეს ლიდერი სამშენებლო პროდუქციის წარმოების ბაზარზე, ცდილობს გამოიყენოს ხარისხიანი და ინოვაციური ტექნოლოგიები, ასევე შეუსაბამოს სამუშაო და სამუშაო პროცესები საქართველოში მოქმედ კანონმდებლობას.

ასევე გეგმავს სამშენებლო პროექტებში მონაწილეობის მიღებას, მაგ. 2019 წელს ას ჯორჯიას მიერ დაგეგმილ მეორე ეტაპის მშენებლობაში და ასევე მიიღოს მონაწილეობა სხვა სამშენებლო ტენდერებში.

აღნიშნული კომპანი მშენებლობის დამკვეთის „ას ჯორჯიას“ გენერალური კონტრაქტორია. გამოყენებული იქნება კომპანიის საწარმოო საშუალებები:

- ბეტონის და ბლოკის წარმოება
- ბეტონის ჩამოსხმისა და ბლოკის დაგების სერვისები
- სამშენებლო აღჭურვილობებით მომსახურეობა
- სხვადასხვა სახის სამშენებლო მომსახურება

შვილობილი კომპანიების, როგორც ზოგადი კონტრაქტორების მოზიდვა, შეამცირებს მშენებლობის ხანგრძლივობას და სამუშაოსა და მომსახურებას. ასეთი საქმიანობის შედეგად, კომპანიების ფინანსური საქმიანობა აღწერილია შემდეგ ნაწილში.

კომპანიის სამომავლო გეგმები

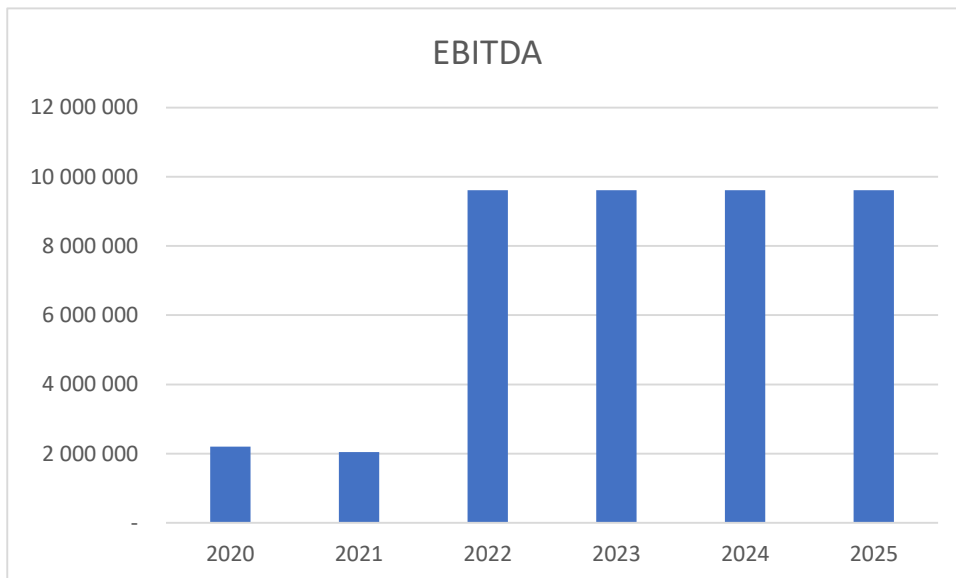
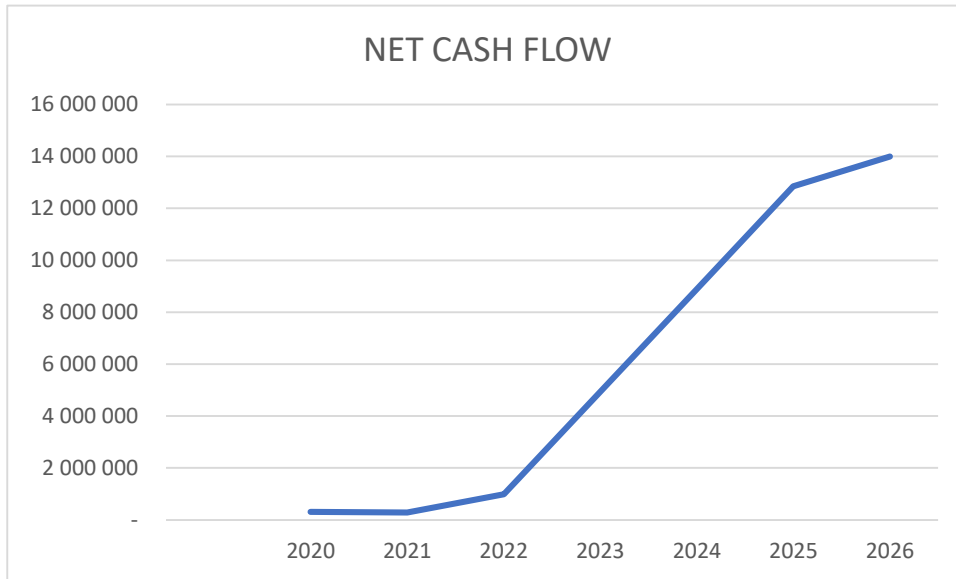
2020 წელს დაიწყება მშენებლობის მეორე ეტაპი დამატებითი 200,000 კვადრატული მეტრის ფართობით, რაც ამ 200 000 კვადრატული მეტრის 80% -ს შეადგენს.

აშენებული ფართი გაიყიდება საცალოდ. ამჟამად მთავრობასთან გვაქვს მოლაპარაკება, რომ გაყიდოს 40,000 კვ. მომავალი 3 წლის განმავლობაში;

2018 და 2019 წლებში მთავრობაზე გაყიდულ იქნა 800-ზე მეტი ბინა 1 ეტაპიდან.

- პარკების განვითარების ბოლო ვადაა 2023. ის დაიკავებს 7,5 ჰექტარს. იქნება ექვსი სხვადასხვა მცირე პარკი და მოედანი;
- 2025 წელს დაგეგმილია მცირე იტალიური პროექტის დაწყება, რომელიც მოიცავს ვილებს და 4 - სართულიან სახლებს. ეს შენობები განთავსდება ტერიტორიის ბოლოს.
- 2024 წლამდე დაიწყება მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობა, რომელიც 1,500 ავტომობილზე არის გათვლილი;
- 2020-2025 წლებში გაყიდვების მთლიანი მოცულობა დაგეგმილია 101 694 915 აშშ დოლარის ოდენობით.

ფინანსური მაჩვენებლები



დირექტორის მოადგილე
ფინანსურ საკითხებში

თურალ სეიდოვ

ფინანსური სამსახურის
უფროსი

ირინა კამნევა

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის ანგარიში

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

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

მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებული 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2019 წლის 01 ნოემბრით:

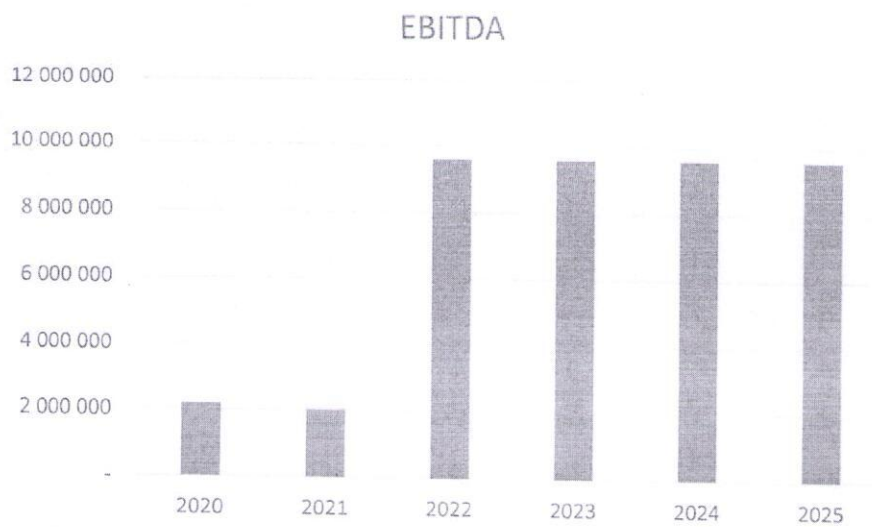
დირექტორის მოადგილე
ფინანსურ საკითხებში

ფინანსური სამსახურის
უფროსი



თურალ სეიდოვ

ირინა კამნევა



დირექტორის მოადგილე
ფინანსურ საკითხებში

ფინანსური სამსახურის
უფროსი



თურალ სეიდოვ

ირინა კამნევა

D1/158-19

27 ნოემბერი, 2017

RSM Georgia

85, Z. Paliashvili str
Tbilisi 0162, Georgia

T +995 (32) 255 88 99

F +995 (32) 255 88 99

www.rsm.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა წერილი სააქციო საზოგადოება შპს „ას ჯორჯია“
მფლობელებსა და მენეჯმენტს

ბატონებო,

თქვენი 2019 წლის 01 ნოემბრით დათარიღებული მმართველობის ანგარიშგების, საპასუხოდ:
გაცნობებთ, რომ ჩვენ წავიკითხეთ თანდართული დოკუმენტი და მივიჩნიეთ რომ:

ზემოთ აღნიშნული 1-ლი და მე-2 პუნქტის წაკითხვა უნდა მოხდეს ქვემოთ მოცემულ
აზრებთან, რომელიც მიჯნავს ხელმძღვანელობისა და აუდიტორის პასუხისმგებლობებს,
ერთად.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7
მუხლის მე-10 პუნქტის საფუძველზე, საჯარო დაინტერესების პირები, ასევე პირველი და
მეორე კატეგორიის საწარმოები ვალდებული არიან, მმართველობის ანგარიშგება მიაწოდონ
თავიანთ აუდიტორს და აუდიტორი შეამოწმებს ანგარიშგება მოიცავს თუ არა აღნიშნული
კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტითა და ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის „გ“ და „ზ“ ქვეპუნქტებით
განსაზღვრულ ინფორმაციებს.

ზემოთ აღნიშნული ნორმატიული ნორმების შესაბამისად ხელმძღვანელობა ამზადებს
მმართველობის ანგარიშგებას, რომელიც მოიცავს შემდეგ ინფორმაციას:

- კომპანიის განვითარების გეგმებს;
- კომპანიის მიერ წარმოებული კვლევების მიმოხილვას;
- ინფორმაციას კომპანიის ფილიალების შესახებ;
- კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკების
მიმოხილვას და ინფორმაციას ამ რისკების მართვის მექანიზმის შესახებ;
- საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაციას
- ინფორმაციას ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით კომპანიის
მიზნებისა და პოლიტიკის შესაბამისად.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

- ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონთან შესაბამის სხვა საკითხებს (იმ შემთხვევაში თუ რელევანტურია კომპანიისთვის).

აუდიტორის პასუხიმგებლობა

ჩვენ არ გამოვხატავთ რაიმე ტიპის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშგებასთან დაკავშირებით. ჩვენი, როგორც აუდიტორების, პასუხიმგებლობა განსაზღვრულია მხოლოდ იმით, რომ გავცნოთ მმართველობის ანგარიშგებას და შევაფასოთ:

- რამდენად არსებითად თანმიმდევრულია სხვა ინფორმაცია ფინანსური ანგარიშგებასთან და;
- რამდენად შეიცავს ყველა იმ ინფორმაციას, რაც დადგენილია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით.

ჩვენ, 2019 წლის 27 სექტემბერს, გამოვუშვით დასკვნა კომპანიის 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ და ამ წერილის წაკითხვა უნდა მოხდეს აღნიშნულ დასკვნასთან ერთად.

01 ნოემბერი 2019 წელი

არესემ საქართველო

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

RSM Georgia

