

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“

წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება

და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2017 წლის 31 დეკემბერი

(თარგმანი ინგლისურიდან)

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“

წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბერი

სარჩევი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე	1
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	2
წინასწარი ანგარიშგება ფინანსური მდგომარეობის შესახებ	5
წინასწარი ანგარიშგება მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის შესახებ	6
წინასწარი ანგარიშგება ფულადი სახსრების მოძრაობის შესახებ	7
წინასწარი ანგარიშგება საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების შესახებ	8
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	9

შინაარსი

1. კორპორაციული ინფორმაცია	9
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	9
2.1. მომზადების საფუძვლები	9
2.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	10
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები	17
4. IASB-ის მიერ გამოცემული ახალი ან რედაქტირებული სტანდარტები და შენიშვნები	20
5. ძირითადი საშუალებები	22
6. მარაგები	23
7. სავაჭრო მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები	23
8. ფული და ფულის ეკვივალენტები	24
9. სესხები	25
10. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	26
11. ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	26
12. თვითღირებულება	27
13. სხვა საოპერაციო შემოსავალი	27
14. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	27
15. ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი	28
16. მოგების გადასახადის ხარჯი	29
17. პირობითი ვალდებულებები	29
18. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება	30
19. ფინანსური რისკის მართვა	30
20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	35
21. ფასს-ზე გადასვლა	37
22. ბალანშემდგომი მოვლენები	37

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე 2017 წლის 31 დეკემბერი

აღნიშნული დადგენილება, რომელსაც უნდა გაეცნოთ დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის, მე-2 - მე-4 გვერდებზე, მოცემულ დამოუკიდებელი აუდიტორის პასუხისმგებლობებთან ერთად, მომზადდა შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“-ის (შემდგომში „კომპანია“) წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში, ხელმძღვანელობისა და დამოუკიდებელი აუდიტორის პასუხისმგებლობებს შორის განსხვავებების წარმოჩენის მიზნით.

კომპანიის ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, შენიშვნა 3-ში აღწერილი სპეციალური დანიშნულების საფუძვლების შესაბამისად 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, და დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ გამოყენებაზე;
- გონივრულ მსჯელობაზე და შეფასებებზე;
- წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე საქმიანობის უწყვეტობის დაშვებით, თუ შეუსაბამო არაა ვარაუდი, რომ პროგნოზირებად მომავალში კომპანიის ბიზნესის ფუნქციონირებას საფრთხე არ ემუქრება.

ხელმძღვანელობა ასევე პასუხისმგებელია:

- ეფექტური და სანდო შიდა კონტროლის შემუშავებასა, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც ნებისმიერ დროს, გონივრული სიზუსტით წარმოადგენს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას და იძლევა რწმუნებას, რომ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება შეესაბამება ფასს-ის მოთხოვნებს;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე;
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებული 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2018 წლის 26 ოქტომბერს.

მენეჯმენტის სახელით:

დირექტორი

ოქტომბერი 26, 2018
თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი

ოქტომბერი 26, 2018
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 9-37 წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 2-4.

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჯორჯია ბილდინგ გრიუფ“-ის მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“-ის (შემდგომში „კომპანია“) წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ხელმძღვანელობის მიერ მე-3 შენიშვნაში მოცემული სპეციალური დანიშნულების საფუძვლების გამოყენებით რომელიც ეფუძნება ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (შემდგომში “ფასს“) მოთხოვნებს ფასს 1-ის „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველადი გამოყენება“ მიხედვით. აღნიშნული წინასწარი ანგარიშგება მომზადდა შესაძარისი ინფორმაციის არსებობის მიზნით ფასს-ის მიხედვით მომზადებული ანგარიშგების პირველი სრული პაკეტისთვის რომელიც მომზადდება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სტანდარტში შესაძლო ცვლილებების გამო.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - “პირობითი მოსაზრების საფუძველი” - ნაწილში აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, მომზადებულია შენიშვნა 3-ში აღწერილი სპეციალური დანიშნულების საფუძვლების შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ არ დავსწრებივართ სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ინვენტარიზაციას აღნიშნული წლის დასაწყისსა და ბოლოს, გამომდინარე იქედან, რომ ჩვენ დავინიშნეთ კომპანიის აუდიტორებად აღნიშნული თარიღის შემდგომ. კომპანიის მიერ წარმოებული აღრიცხვის შეზღუდული მახასიათებლების გამო ჩვენ არ გვქონდა შესაძლებლობა ალტერნატიული მეთოდებით მიგვეღო მარაგების რაოდენობასთან დაკავშირებით რწმუნება. შედეგად, ჩვენ ვერ შევძელით, განგვესაზღვრა იყო თუ არა საჭირო კორექტირება 2017 წელს.

აუდიტის პროცესს წარმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურადაა აღწერილი ამ დასკვნის ნაწილში *აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე*. ჩვენ დამოუკიდებელნი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს *პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის* შესაბამისად, ჩვენ შევასრულეთ ჩვენი პასუხისმგებლობა ეთიკის ნორმებისა და ზემოთ აღნიშნული სტანდარტის საფუძველზე. ჩვენ ვთვლით, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია მენეჯმენტი. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას რომელიც შეტანილია წლიურ ანგარიშგებაში, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. ჩვენ მოველით, რომ წლიური ანგარიშგება იქნება ხელმისაწვდომი ამ აუდიტის დასკვნის გამოცემის შემდგომ.

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

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაგრძელება

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა წინასწარ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე შენიშვნა 3-ში აღწერილი სპეციალური დანიშნულების საფუძვლების შესაბამისად; და ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასა 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. მმართველი ორგანო პასუხისმგებელია ზედამხედველობა გაუწიოს კომპანიის ფინანსური რეპორტირების პროცესს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა წინასწარი 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-ის 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-ის 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.

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაგრძელება

- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა 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 - 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.

ჩვენ გვაქვს კომუნიკაცია მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებთან, სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

ჩვენ ასევე ვაცნობებთ ანგარიშგებაზე მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, რომ ვაკმაყოფილებთ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და ვაწვდით ინფორმაციას ყველა კავშირზე და სხვა არსებულ საკითხებზე, რომელმაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს ჩვენს დამოუკიდებლობაზე და საჭიროების შემთხვევაში მიღებულ შესაბამის უსაფრთხოების ზომებზე.

გარიგების პარტნიორი აუდიტზე, რომლის შედეგიცაა ეს დასკვნა, არის გელა მღებრიშვილი.

შპს ნექსია თიეი

თბილისი, საქართველო

26 ოქტომბერი, 2018

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“

წინასწარი ანგარიშგება მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის შესახებ

2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ქართული ლარი, ათასი)

	შენიშვნები	31 დეკემბერი, 2017	1 იანვარი, 2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	15,351	14,541
		15,351	14,541
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	6	1,136	1,050
დებიტორული მოთხოვნები	7	2,695	1,611
საგადასახადო აქტივი	8	96	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	322	508
		4,249	3,169
სულ აქტივები		19,600	17,710
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		2	2
გაუნაწილებელი მოგება		13,017	12,164
სულ კაპიტალი		13,019	12,166
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები თანხები	10	696	197
		696	197
მიმდინარე ვალდებულებები			
ნასესხები თანხები	10	795	1,667
კრედიტორული დავალიანება	11	1,559	1,383
ფინანსური ლიზინგის ვალდებულებები		118	-
საგადასახადო ვალდებულებები მოგების გადასახადის გარდა		-	570
მიღებული ავანსები		-	3
გადასახდელი დივიდენდები	12	3,413	1,724
		5,885	5,347
სულ ვალდებულებები		6,581	5,544
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		19,600	17,710

მენეჯმენტის სახელით:

დირექტორი	ფინანსური დირექტორი
ოქტომბერი 26, 2018	ოქტომბერი 26, 2018
თბილისი, საქართველო	თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 9-36 წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 2-4.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“

წინასწარი ანგარიშგება მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის შესახებ

2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ქართული ლარი, ათასი)

	შენიშვნები	2017
შემოსავალი რეალიზაციიდან	13	26,173
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	14	(19,185)
საერთო მოგება		6,988
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	15	97
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	16	(1,618)
სადისტრიბუციო ხარჯები	17	(569)
სხვა საოპერაციო ხარჯებუ	18	(227)
საოპერაციო მოგება		4,671
ფინანსური შემოსავალი		144
ფინანსური ხარჯები	19	(117)
მოგება დაბეგვრამდე		4,698
მოგების გადასახადი		(8)
წმინდა მოგება		4,690

მენეჯმენტის სახელით:

დირექტორი

ოქტომბერი 26, 2018
თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი

ოქტომბერი 26, 2018
თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 9-36 წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს. დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 2-4.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
 წინასწარი ანგარიშგება ფულადი სახსრების მოძრაობის შესახებ
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
1 იანვარი, 2017	2	12,164	12,166
მიმდინარე პერიოდის მოგება	-	4,690	4,690
გადახდილი დივიდენდები	-	(3,837)	(3,837)
31 დეკემბერი, 2017	2	13,017	13,019

მენეჯმენტის სახელით:

 დირექტორი

ოქტომბერი 26, 2018
 თბილისი, საქართველო

 ფინანსური დირექტორი

ოქტომბერი 26, 2018
 თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 9-36 წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.
 დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 2-4.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
წინასწარი ანგარიშგება ფულადი სახსრების მოძრაობის შესახებ
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

	2017
საოპერაციო საქმიანობები	
მოგება გადასახადებამდე	4,698
არაფულადი კორექტირებები მოგება დაბეგვრამდეს რეკონსილაციისთვის წმინდა ფულად ნაკადებამდე:	
ძირითადი საშუალებების ცვეთა	467
საპროცენტო შემოსავალი	(74)
საპროცენტო ხარჯი	118
სავაჭრო მოთხოვნების ანარიცხები	86
საკურსო სხვაობიდან მიღებული (მოგება) / ზარალი	70
<i>საბრუნავი კაპიტალის კორექტირებები:</i>	
სვლილება მარაგებში	(86)
ცვლილება საგადასახადო აქტივებში, მოგების გადასახადის გარდა	(96)
ცვლილება სავაჭრო მოთხოვნებში	(1,175)
ცვლილება მიღებულ ავანსებში	(3)
ცვლილება სავაჭრო ვალდებულებებში	175
ცვლილება საგადასახადო ვალდებულებებში	(570)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	3,610
გადახდილი პროცენტი	(120)
გადახდილი მოგების გადასახადი	(8)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	3,482
საინვესტიციო საქმიანობები	
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(1,277)
მიღებული პროცენტი	74
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(1,203)
ფინანსური საქმიანობები	
ფინანსური ლიზინგის ვალდებულების ზრდა	118
გადახდილი დივიდენდები	(2,148)
ნასესხები თანხების გადახდა	(870)
სესხის აღება	421
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	(2,479)
ფულის შემცირება, წმინდა	(200)
ფულთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობა	14
ფული და ფულის ექვივალენტები 2017 წლის 1 იანვარს	508
ფული და ფულის ექვივალენტები 2017 წლის 31 დეკემბერს	322

მენეჯმენტის სახელით:

დირექტორი	ფინანსური დირექტორი
ოქტომბერი 26, 2018 თბილისი, საქართველო	ოქტომბერი 26, 2018 თბილისი, საქართველო

შენიშვნები გვერდებზე 9-36 წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს.
 დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა მოცემულია გვერდებზე 2-4.

**შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)**

1. კორპორაციული ინფორმაცია

კომპანია და მისი საქმიანობა

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“ დაფუძნდა 2005 წელს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიული მისამართია: მცხეთის რაიონი სოფელი ნატახტარი.

2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალის 60 %-იანი წილის მფლობელია სს კავკაზ ცემენტი, 40%-იანი წილის მფლობელია გიორგი ჟორდანია.

კომპანიის დირექტორია გიორგი ერისთავი.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს, ცემენტის წარმოება და მისი რეალიზაცია საბითუმო და საცალოდ მოვაჭრეებზე.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

2.1. მომზადების საფუძვლები

ანგარიშგების შესაბამისობა

წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებზე (ფასს) გადასვლასთან დაკავშირებით. 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით არსებული პერიოდისათვის, კომპანია ამზადებდა ფინანსურ ანგარიშგებას ადგილობრივი, ზოგადი ბუღალტრული აღრიცხვის შესაბამისად და არ იყენებდა ფასს-ს.

კომპანია იყენებს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებს წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისთვის. მოცემული ანგარიშგება (ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ზე გადასვლის თარიღია 2017 წლის 1 იანვარი) არის კომპანიის მიერ ფასს-ის მიხედვით მომზადებული პირველი ფინანსური ანგარიშგება და გამოყენებული იქნა ფასს-1 „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“. აღნიშნული სტანდარტი მოითხოვს რომ საწარმომ ფასს სტანდარტებზე გადასვლის თარიღისათვის უნდა მოამზადოს და წარადგინოს ფასს სტანდარტების შესაბამისი საწყისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება. ეს სააღრიცხვო პოლიტიკა უნდა ემორჩილებოდეს ყველა იმ სტანდარტს, რომელიც ძალაშია ფასს სტანდარტების შესაბამისი პირველი ფინანსური ანგარიშგების საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის კომპანიამ მოამზადა წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება. ფინანსური ანგარიშგების სრული კომპლექტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას, სრული შემოსავლის ანგარიშგების, ფულადი ნაკადების ანგარიშგებასა და საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას წინა პერიოდების შესადარისი ინფორმაციის გათვალისწინებით, მომზადდება 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის.

წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების და საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების კომიტეტის იმ ინტერპრეტაციების შესაბამისად. რომელიც გამოიცა და ძალაში შევიდა მოცემული წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის. სავარაუდოა, რომ კომპანიას მოუწევს კორექტირება ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილი ინფორმაციისა, რათა შესაბამისობაში მოდიოდნენ ფასს-ის მოთხოვნებთან, რომელიც გამოიცემა და ძალაში შევა 2018 წლის 31 დეკემბრის, მაგ. ფასს-ის მიხედვით ფინანსური ანგარიშგების სრული კომპლექტის მომზადების დღე. მოცემული წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის უცნობია ის სტანდარტები და ინტერპრეტაციები,

**შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)**

რომლებიც გამოყენებული იქნება 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, მათ შორის ისინიც რომელთა მიღება ნებაყოფლობითია.

წარმოდგენილი ანგარიშის ვალუტა

კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ვალუტა - ქართული ლარი (GEL). ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში თავდაპირველად ჩაიწერება ფუნქციონალურ ვალუტაში ოპერაციის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. ანგარიშის პერიოდისთვის უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი აქტივები გადაიყვანება ფუნქციონალურ ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წლის ბოლოს არსებული კურსით. ანგარიშსწორებისას წარმოქმნილი ყველა საკურსო სხვაობა აისახება მოგება-ზარალზე.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	აშშ დოლარი	ევრო
1 იანვარი 2017	2,6468	2,7949
საშუალო კურსი 2017	2,5086	2,8322
31 დეკემბერი 2017	2,5922	3,1044

2.2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები წარმოდგენილია ქვემოთ. ეს პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ყველა სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავალი აღიარდება, როცა მოსალოდნელია, რომ კომპანია ეკონომიკურ სარგებელს მიიღებს და შემოსავლის გაზომვა საიმედოდაა შესაძლებელი, მიუხედავად იმისა, თუ როდის გახორციელდება თანხის მიღება. ამონაგების შეფასება უნდა მოხდეს მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების გათვალისწინებითა და გადასახადების გამოკლებით.

ხელშეკრულების ნაშთები

- სახელშეკრულებო აქტივები

სახელშეკრულებო აქტივი არის საწარმოს მიერ მომხმარებლისთვის გადაცემული საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ მოპოვებული უფლება ანაზღაურებაზე. როდესაც საწარმო ვალდებულებას ასრულებს საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის მანამდე გადაცემით, სანამ მომხმარებელი გადაუხდის ანაზღაურებას, ან სანამ ამ საქონლის ან მომსახურების ანაზღაურების გადახდის ვადა დადგება, საწარმომ ხელშეკრულება უნდა წარადგინოს, როგორც სახელშეკრულებო აქტივი, მოთხოვნის სახით ასახული თანხების გამოკლებით.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

სავაჭრო მოთხოვნები

თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანია ატარებს სავაჭრო მოთხოვნებს მათი გარიგების ფასით, თუ სავაჭრო დებიტორული დავალიანება არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ფასს 15-ის შესაბამისად. მოგვიანებით, დებიტორული დავალიანება იზომება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით, მოსალოდნელი ზარალის რეზერვის გამოკლებით.

კომპანია არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას ანარიცხების მატრიცას იყენებს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ოდენობა ყოველ საანგარიშგებო თარიღზე განახლებადია, რათა აისახოს ცვლილებები საკრედიტო რისკში თავდაპირველი აღიარების შემდეგ.

აქტივის საბალანსო ღირებულება შემცირებულია რეზერვების ანგარიშით და ზარალის ოდენობა აღიარებულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. როდესაც სავაჭრო მოთხოვნების მიღება შეუძლებელია, ის ჩამოიწერება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. შემდგომი აღდგენები დარეზერვებული მოთხოვნებიდან კრედიტდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში.

სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულება არის საწარმოს ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც საწარმომ მომხმარებლისგან მიიღო ანაზღაურება (ან რომლის ანაზღაურების გადახდის ვადა დამდგარია). თუ მომხმარებელი კომპანიას უხდის ანაზღაურებას მანამ სანამ ის განახორციელებს საქონლის ან მომსახურების მიწოდებას, სახელშეკრულებო ვალდებულება აღიარდება მაშინ როცა გახორციელდა ანაზღაურება ან როცა ანაზღაურების ვადა დამდგარია (რომელიც უფრო ადრე მოხდება ამ მოვლენებიდან). სახელშეკრულებო ვალდებულებები აღიარდება როგორც ამონაგები, როდესაც კომპანია მოქმედებს გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად.

პერსონალის ხარჯი და მასთან დაკავშირებული შენატანები

ხელფასები, შენატანები საქართველოს საპენსიო და სადაზღვეო სისტემაში, წლიური შევებულების და ავადმყოფობის ანაზღაურებები, ბონუსები და არა-ფულადი სარგებლები აღირიცხება იმ წელს, როდესაც მოხდება შესამაზის სერვისის მიღება თანამშრომლების მიერ. კომპანიას არ აქვს პენსიაზე გასვლის შემდგომი სარგებლები ან სხვა მნიშვნელოვანი კომპენსირებადი სარგებელი, რომელიც საჭიროებს დარიცხვას.

მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი წარმოდგენილია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ან დასკვნის თარიღისთვის ამოქმედებული კანონმდებლობის მიხედვით. მოგების გადასახადი წარმოადგენს მიმდინარე გადასახადს და აღიარდება მოგება ზარალის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ის პირდაპირ აღიარებულია კაპიტალში რადგანაც უკავშირდება ოპერაციებს რომლებიც იმავე ან განსხვავებულ პერიოდში ასევე პირდაპირ კაპიტალში აღიარდება.

მიმდინარე მოგების გადასახადი არის მიმდინარე ან გასული პერიოდის დასაბეგრი მოგების გადასახადი ან ზარალის შესაბამისი მოგების გადასახადის აღდგენადი თანხა. იმ შემთხვევაში თუ ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნება ხდება საგადასახადო დეკლარაციების ჩაბარებამდე დასაბეგრი მოგება ან ზარალი ეფუძნება შეფასებებს. გადასახადები, მოგების გარდა, აღირიცხება ადამინისტრაციულ და სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

გადავადებული მოგების გადასახადი აღარ მიესადაგება ფინანსურ ანგარიშგებებს იქიდან გამომდინარე რომ საქართველოს ახალი საგადასახადო კოდექსით აღარ გამოიყენება.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები აღირიცხება მათი თვითღირებულებით. ფასს-ზე გადასვლის თარიღისთვის კომპანიის მიწა და შენობები შეფასდა დასაშვები საწყისი ღირებულებით.

ძირითადი საშუალების თვითღირებულება შედგება მშენებლობის ხარჯის ან შესყიდვის ფასისგან, მასთან დაკავშირებული იმპორტის გადასახადების, გამოუქვითავი გადასახადების და სხვა პირდაპირი ხარჯების ჩათვლით. ნებისმიერი სავაჭრო ფასდაკლება გამოაკლდება შეყიდვის ან მშენებლობის ფასს.

მცირე შეკეთება-განახლება აღიარდება მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე. ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის ან კომპონენტების ჩანაცვლებასთან კაპიტალიზირდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

ყველა აქტივი წარმოდგენილია საწყისი ღირებულებით გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მენჯმენტი აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ნიშნები. თუ გაუფასურებას ჰქონდა ადგილი, ხდება ძირითადი საშუალებების ჩამოფასება უმაღლესი თანხით შემდეგ ორს შორის: გამოყენების ღირებულება და სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები. საბალანსო ღირებულების შემცირება აისახება მოგება-ზარალზე. წინა პერიოდში აღიარებული აქტივის გაუფასურების დანაკარგი გაიქვითება თუკი მოხდება აქტივის გამოყენების ღირებულების ან სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯების ღირებულების გამოსათვლელად საჭირო დაშვებების ცვლილება.

ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა/რეალიზაციიდან მისაღები თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებთ განსაზღვრული სარგებელი და ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალში.

ცვეთა

მიწას ცვეთა არ ერიცხება. ცვეთა ძირითად საშუალებებზე და საინვესტიციო ქონებაზე გამოითვლება ნარჩენი ღირებულების მეთოდით, რათა მოხდეს მათი შესყიდვის ხარჯის გადანაწილება მათი სასარგებლო ვადის განმავლობაში:

ძირითადი საშუალებები	სასარგებლო ვადა (თვე)
შენობები	240
მანქანა-დანადგარები	36-60
ოფისის აღჭურვილობა	36-60
სატრანსპორტო საშუალებები	60
სხვა ძირითადი საშუალებები	48

აქტივების გაუფასურება

აქტივის ტესტირება გაუფასურებაზე ხდება მაშინ, როდესაც გარკვეული მოვლენები ან გარემოებების ცვლილებები მიუთითებს რომ აქტივის საბალანსო ღირებულება მეტია მის ანაზღაურებად ღირებულებაზე. შესაბამისად, აქტივის გაუფასურება ხდება მაშინ, როდესაც მისი

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

საბალანსო ღირებულება მეტია მის ანაზღაურებად ღირებულებაზე. გაუფასურების ზარალი არის თანხა, რომლითაც აქტივის, ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის გასვლის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და აქტივის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურებაზე ტესტირებისთვის აქტივები იყოფა ჯგუფებად და შესაძლებელია მათი ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე მიკუთვნება.

სესხის დანახარჯები

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია განსაკუთრებული აქტივის შეძენის, მშენებლობის ან წარმოების პროცესთან, ამ აქტივის თვითღირებულებაში აისახება.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღად მიიჩნევა ის თარიღი, როდესაც საწარმო პირველად დააკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ ყველა პირობას:

- ა) განსაკუთრებულ აქტივზე გაწეულია პირველი დანახარჯები;
- ბ) გაწეულია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული პირველი დანახარჯები;
- გ) დაწყებულია აუცილებელი სამუშაოები მოცემული აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდ მდგომარეობაში მოსაყვანად.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ხარჯების კაპიტალიზაცია ხდება მანამ სანამ აქტივები არ იქნება მზად დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდად.

კომპანია კაპიტალიზაციას უკეთებს ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს რომელთა თავიდან აცილებაც შესაძლებელი იქნებოდა თუ არ განახორციელებდა კაპიტალურ დანახარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ხარჯების კაპიტალიზაცია ხდება კომპანია დაფინანსების დანახარჯების საშუალოთი (კაპიტალიზაციის ნორმა არის ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების საშუალო შეწონილი სიდიდის თანაფარდობა საწარმოს ნასესხები სახსრების იმ ნაწილთან, რომელიც გადავადებულია მოცემულ საანგარიშგებო პერიოდში და განკუთვნილი არ არის განსაკუთრებული აქტივის შესაძენად). თუ სესხის აღება ხდება რომელიმე კონკრეტული განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად, ამ აქტივთან მიმართებით ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზებად ნაწილს საწარმო განსაზღვრავს საანგარიშგებო პერიოდში ამ სესხთან დაკავშირებით გაწეული ნასესხები სახსრების ფაქტობრივი დანახარჯებიდან იმ საინვესტიციო შემოსავლების თანხის გამოქვითვით, რომელიც მიიღება მოცემული სესხის მოკლევადიანი ფინანსური დაბანდებიდან.

ყველა დანარჩენი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები ასახულია მოგება ზარალის ანგარიშგებაში იმ პერიოდით როდესაც ადგილი ჰქონდა აღნიშნულ დანახარჯებს. კომპანია კაპიტალიზაციას უკეთებს საკურსო სხვაობებს, როგორც ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების ნაწილი, რომელიც წარმოიქმნება კომპანიის სესხების პორტფელში არსებული უცხოური ვალუტებით. ისინი განიხილება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად. თუ საფინანსო წელს წმინდა საკურსო სხვაობები არ არის ეკონომიკურად დასაბუთებული საპროცენტო განაკვეთის პარიტეტით, ისინი არ შედის კაპიტალიზებულ ღირებულებაში.

**შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)**

მარაგები

მარაგები აღირიცხება ღირებულებასა და წმინდა საერალიზაციო ფასს შორის უმცირესით. მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდით. ნეტო საერალიზაციო ღირებულება განისაზღვრება გასაყიდ ფასსა და დამთავრებისა და გაყიდვის მოსალოდნელი ხარჯების სხვაობით.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს და ფულს ბანკში და ატარებს ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფულადი საშუალებები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი საშუალებებისგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისთვის. შეზღუდული ნაშთები რომელთა გამოყენება არ შეიძლება თორმეტი თვის განმავლობაში ვალდებულებების დასაფარად ან სხვა გაცვლითი ტრანზაქციებში გამოყენებისაგან, აღიარდება ბალანსზე როგორც სხვა გრძელვადიანი აქტივები.

ფინანსური აქტივები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივები, ფასს 9-ის ფარგლებში, კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის მეშვეობით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავლების მეშვეობით და ამორტიზირებული ღირებულებით.

კომპანია აღიარებს ფინანსურ აქტივებს სამართლიანი ღირებულებით (იმ შემთხვევაში, როდესაც აქტივები არ არის აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით, მას ემატება იმ ოპერაციების ხარჯები რომელიც დაკავშირებულია ფინანსური აქტივის შეძენასთან).

თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანია ანაწილებს აქტივებს შესაბამის კატეგორიებში. სანამ კომპანია არ შეცვლის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნეს მოდელს, მანამდე არ იცვლება თავდაპირველი აღიარებისას აქტივებისთვის შერჩეულ კატეგორიები.

შემდგომი შეფასება

შემდგომში, ფინანსური აქტივი შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის მეშვეობით, გარდა იმ შემთხვევებისა თუ ის შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავლის მეშვეობით.

კომპანიას არ აქვს სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები.

- **ფინანსური აქტივების აღრიცხვა ამორტიზირებული ღირებულებით (სავალო ინსტრუმენტები)**

კომპანია ახდენს ფინანსური აქტივის შეფასებას ამორტიზირებული ღირებულებით, თუ ორივე შემდეგი პირობა დაკმაყოფილებულია:

- ა) საწარმო ფინანსურ აქტივს ფლობს ისეთი ბიზნესმოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ბ) ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას.

ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები შემდგომში შეფასებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით და ექვემდებარება გაუფასურებას. შემოსავლები

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

და დანაკარგები აღიარებულია მოგება ზარალის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, როდესაც აქტივი მოდიფიცირებულია, გაუფასურებულია ან მისი აღიარება შეწყვეტილია.

კომპანიის ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხულ ფინანსურ აქტივებში შედის: სავაჭრო მოთხოვნები, სახელშეკრულებო აქტივები და ფული და ფულის ეკვივალენტები.

გაუფასურება

კომპანია აღიარებს მომავალი საკრედიტო დანაკარგების რეზერვს ყველა იმ ფინანსური ვალდებულებებისთვის რომელიც არაა აღიარებული რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება როგორც სხვაობა ვადადამდგარ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და სხვა დანარჩენ ფულად ნაკადებს შორის რომლის მიღებასაც მოელის კომპანია, დისკონტირებული თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კომპანიის მიდგომა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისა განხილულია სავაჭრო მოთხოვნებსა და მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობების, დაშვებებისა და შეფასებების ნაწილში.

აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას როდესაც ა) მოხდება აქტივის გამოსყიდვა ან აქტივისგან მისაღები ფულადი ნაკადები სხვა მიზეზით ამოიწურება; ბ) კომპანიამ გადასცა აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების უფლება ან შევიდა შუამავლის გარიგებაში (როდესაც 1) ასევე გადასცემს აქტივის ფლობის სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან წილს ან 2) არც გადასცემს მაგრამ არც იტოვებს სარგებლის და რისკების მნიშვნელოვან რისკებს, მაგრამ, ასევე, უარს ამბობს კონტროლზე. კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში თუ მეორე მხარეს არ აქვს უფლება მთლიანი აქტივის მესამე პირზე რეალიზაციის, რეალიზაციაზე გარკვეული შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

თუ კომპანია არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს გადაცემული აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ პრაქტიკულად ყველა რისკსა და სარგებელს და კონტროლს ინარჩუნებს გადაცემულ აქტივზე, იგი განაგრძობს გადაცემული აქტივის აღიარებას, მასში შენარჩუნებული მონაწილეობის მოცულობის პროპორციულად. გადაცემულ აქტივში შენარჩუნებული კომპანიის მონაწილეობის მოცულობა იქნება ის თანხა, რომელიც გვიჩვენებს, რამდენად ზემოქმედებს კომპანიაზე გადაცემული აქტივის რეალური ღირებულების ცვლილების რისკი.

ფინანსური ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება და შეფასება

თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური ვალდებულებები, ფასს 9-ის ფარგლებში, კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის მეშვეობით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავლების მეშვეობით და ამორტიზირებული ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულებები აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით კომპანიის მიერ (იმ შემთხვევაში როდესაც ვალდებულებები არ არის აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით, მას ემატება იმ ოპერაციების ხარჯები რომელიც დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულების წარმოქმნასთან).

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს, სესხებს, საბანკო ოპერდრაფტების ჩათვლით.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციის გავლენა მათი შემდგომი შეფასებისას თავდაპირველი აღიარების შემთხვევაში აღწერილია შემდეგნაირად:

- გაცემული სესხები და გადასახდელები

ეს კატეგორია ყველაზე მეტად შეესაბამება კომპანიას. თავდაპირველი შეფასების შემდეგ, გაცემული სესხებისა და გადასახდელების შემდგომი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის (EIR) მეთოდის გამოყენებით, რასაც გამოაკლდება გაუფასურებით ან უიმედო ვალად აღიარების შედეგად წარმოქმნილი ზარალი.

ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისას გაითვალისწინება ნებისმიერი ფასდაკლება ან შეძენისას მიღებული ნამეტი სარგებელი და საფასური ან ხარჯები რომლებიც EIR მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ამორტიზაციის თანხა შესულია ფინანსურ შემოსავლებში მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. გაუფასურების შედეგად წარმოქმნილი ზარალი აღირიცხება მოგება-ზარალში როგორც ფინანსური ხარჯი.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულების (ან მისი ნაწილის) აღიარება წყდება როცა:

- (ა) კომპანია იმცირებს ვალდებულებას (ან მის ნაწილს) კრედიტორებისთვის თანხის (შესაძლოა, ფინანსური აქტივების, საქონლის ან მომსახურების) გადახდით, ან
- (ბ) იურიდიულად თავისუფლდება ვალდებულებისგან (ან მისი ნაწილის) კანონით ან კრედიტორის მიერ. (თუ დებიტორს მიცემული აქვს გარანტია, ეს პირობა შეიძლება მაინც დაკმაყოფილდეს)

ურთიერთგადახურვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ერთმანეთში გადაიხურება და ფინანსურ ანგარიშგებებში წარდგება ნეტო თანხა, მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს შესაბამისი იურიდიული უფლება და სურვილი აღნიშნული არსებითი თანხების ურთიერთგადახურვისთვის.

იჯარა

იჯარა აღიარდება ფინანსურ იჯარად თუ ხორციელდება აქტივთან დაკავშირებული ყველა მნიშვნელოვანი რისკის და სარგებლის გადაცემა. სხვა დანარჩენი იჯარა კლასიფიცირდება როგორც საოპერაციო იჯარა.

საოპერაციო იჯარის გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სქემა უფრო ზუსტად ასახავს საიჯარო აქტივიდან ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების სისტემატურობას. როდესაც კომპანიაა მეიჯარე, საოპერაციო იჯარით გათვალისწინებული ყველა რისკი და ჯილდო არ გადაეცემა მოიჯარეს, საოპერაციო საიჯარო გადასახდელების საერთო ოდენობა აღიარებულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, საიჯარო ვადის განმავლობაში პროპორციული აღიარების მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც ბიზნესის ნორმალური ფუნქციონირების პირობებში წარმოიქმნება უკვე მიწოდებული საქონლით ან/და გაწეული მომსახურებით, რომლის საფასურიც ჯერ არ არის გადახდილი. ეს დავალიანებები კლასიფიცირებულია მოკლევადიან

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

ვალდებულებებზე, თუ მათი დაფარვის ვადა ერთ წელზე ნაკლებია. იმ შემთხვევაში, როცა დაფარვის ვადა აღემატება ერთ წელს, ვალდებულება კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი. არსებული მდგომარეობით, მოსალოდნელია რომ კომპანია თავის სავაჭრო ვალდებულებებს დაფარავს ერთი წლის განმავლობაში და ისინი კლასიფიცირებულია მოკლევადიან ვალდებულებებად.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. შემდგომი შეფასება ხორციელდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

წინასწარი გადახდები

წინასწარი გადახდები აღიარდება თვითღირებულებას გამოკლებული გაუფასურების რეზერვით. წინასწარი გადახდა კლასიფიცირდება გრძელვადიანად როდესაც საქონელი ან მომსახურება, რომელიც სავარაუდოდ მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ ან აღნიშნული წინასწარ გადახდა უკავშირდება აქტივს რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას თავად კლასიფიცირებული იქნება გრძელვადიან აქტივად. აქტივების შესაძენად განხორციელებული წინასწარი გადახდები გადავა აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე, მაშინ, როდესაც კომპანია მიიღებს სრულ კონტროლს ამ აქტივზე და მოსალოდნელია ამ აქტივისგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება.

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

დივიდენდები

დივიდენდები აღიარდება ვალდებულებებად და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც ხდება მათი დეკლარირება და აღიარება.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო მსჯელობები, დაშვებები და შეფასებები

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მოითხოვს ისეთ მსჯელობებს, დაშვებებსა და შეფასებებს გაკეთებას, რომელიც გავლენას ახდენს მოგების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულებაზე და მათ შესაბამის შენიშვნებზე და პირობითი ვალდებულების შენიშვნაზე. უზუსტობამ აღნიშნულ შეფასებებში და დაშვებებში შესაძლოა გამოიწვიოს ისეთი შედეგი რომელიც საჭიროს გახდის აქტივის საბალანსო ღირებულების მატერიალურ კორექტირებას ან გავლენას მოახდენს ვალდებულებას მომავალ პერიოდში.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს.

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების თავდაპირველი აღიარება. ბიზნესის ნორმალური მიმდინარეობის პროცესში კომპანია აწარმოებს გარიგებებს მასთან დაკავშირებულ საწარმოებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულებით. საჭიროა, გადაწყვეტილებების მიღება გარიგებების ფასთან დაკავშირებით იმ შემთხვევებში, როდესაც კონკრეტულ ტრანზაქციაზე არ არსებობს აქტიური სავაჭრო ბაზარი. ასეთ დროს გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია არადაკავშირებული საწარმოების მსგავსი გარიგებების ფასების ანალიზი.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

მიწის და შენობების დასაშვები საწყისი ღირებულება. ფასს-ის გადასვლის დღიდან ხელმძღვანელობამ გადაწყვიტა, წარმოედგინათ კომპანიის მიწის ნაკვეთებისა და შენობების სამართლიანი ღირებულება მისი დასაშვები საწყისი ღირებულებით.

მიწის ნაკვეთისა და შენობების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას განსხვავებული დაშვებები იქნა გათვალისწინებული, მათ შორის, დაშვება დისკონტირების შესახებ, შემოსავლების ზრდის ტემპის, კაპიტალის საშუალო ღირებულების, გრძელვადიანი აქტივების ინვესტიციების პროგნოზირების, სესხების მოზიდვის, სამუშაო კაპიტალის აუცილებლობის, კაპიტალის სტრუქტურისა და სხვა ფაქტორების შესახებ.

შეფასება, რომელიც შეესაბამება შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებს, განხორციელდა ბაზრის, დანახარჯებისა და შემოსავლების მეთოდების გამოყენებით. მიწისა და შენობების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას, რეალური საბაზრო ფასების კორექტირება განხორციელდა იმ განსხვავებებისთვის, რომლებიც დაკავშირებულია კონკრეტულ მდგომარეობასთან ან ადგილმდებარეობასთან. ასევე, გათვალისწინებულ იქნა სხვა ფაქტორებიც, შემდეგი დაშვებები იქნა გამოყენებული გრძელვადიანი აქტივების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას: დისკონტის განაკვეთი - 12%, შემოსავლების საშუალო ზრდის ტემპი 2017-2021 წლებისთვის - 2%.

ფასს-ზე გადასვლის თარიღისთვის შეფასების შედეგად წარმოქმნილი მეტობა გადატანილ იქნა გაუნაწილებელ მოგებაზე.

ძირითადი საშუალებების გაუფასურება. კომპანია ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს აფასებს კონკრეტულ აქტივს ან აქტივთა ჯგუფს ან ფულადი სახსრების წარმომქნელი ერთეულების კომპანიის შესაძლო გაუფასურების ნიშნების აღმოსაჩენად. ძირითადი საშუალებების გაუფასურების შეფასება მოითხოვს გარკვეული შეფასებების გამოყენებას, რომელიც მოიცავს გაუფასურების მიზეზს, დროსა და თანხას. გაუფასურების შეფასება ეფუძნება რიგ ფაქტორებს, როგორიცაა:

ცვლილება მიმდინარე კონკურენტულ გარემოში, ინდუსტრიის გაფართოების მოლოდინი, კაპიტალური ღირებულების ზრდა, მომავალში დაფინანსების ხელმისაწვდომობის ცვლილებები, ტექნოლოგიური გაუარესება, გარკვეული ტიპის საქმიანობის შეწყვეტა, ხარჯების ანაზღაურების ღირებულება და სხვა ცვლილებები, რომლებიც ხელს უწყობს გაუფასურების აღიარებას.

მოცემულ წინასწარ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი საანგარიშო თარიღებისთვის, განსაზღვრული აღდგენითი ღირებულება აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე მაღალი იყო, შედეგად, გაუფასურებასთან დაკავშირებული ზარალი არ გამოვლენილა.

ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობა. კომპანია აკეთებს ძირითადი საშუალებების გამოყენების ხანგრძლივობის შეფასებას სხვადასხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, როგორებიცაა: ტექნიკური ან კომერციული მოძველება, მოსალოდნელი წარმადობა, სიმძლავრე და ფიზიკური მდგომარეობა, რაც დამოკიდებულია ოპერაციულ ფაქტორებზე. მიუხედავად იმისა, რომ ხელმძღვანელობა ცდილობს მაქსიმალურად ზუსტად შეაფასოს ძირითადი საშუალებით გამოსახული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოდელი ის შეიძლება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს რეალური შედეგებისგან, რამაც შესაძლოა მატერიალური გავლენა იქონიოს ფინანსურ ანგარიშგებებში წარმოდგენილ მონაცემებზე.

მარაგების გაუფასურების ანარიცხები. ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს კომპანია გადახედავს არსებობს თუ არა მარაგების გაუფასურების ნიშნები. აღნიშნული შეფასება ეყრდნობა წარსულში არსებულ ინფორმაციას და გამოითვლება იმ დღეებზე დაფუძნებით რომლის განმავლობაშიც მარაგები არის უმოძრაოდ.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები. კომპანია არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას ანარიცხების მატრიცას იყენებს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ოდენობა ყოველ საანგარიშგებო თარიღზე განახლებადია, რათა აისახოს ცვლილებები საკრედიტო რისკში თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. თავისი მომხმარებლების ბაზის მრავალფეროვნებაზე დაყრდნობით, კომპანია აქტივებს დააჯგუფებს შესაფერის ჯგუფებად, თუ საკრედიტო ზარალის მიღების წარსული გამოცდილება ზარალის ხასიათის მნიშვნელოვან განსხვავებებს აჩვენებს მომხმარებელთა განსხვავებული სეგმენტებისთვის. წარსული პერიოდების ინფორმაცია მნიშვნელოვანი მეგზური ან საფუძველია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის.

წარსულში არსებული განაკვეთების კორელაციის შეფასება პროგნოზირებად ეკონომიკურ პირობებთან და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან მნიშვნელოვანია. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ოდენობა მგრძნობიარეა გარემოში ცვლილებებისა და პროგნოზირების ეკონომიკური პირობების მიმართ. კომპანიის საკრედიტო ზარალის წარსულმა გამოცდილებამ და ეკონომიკური პირობების პროგნოზირებამ შესაძლოა არ წარმოაჩინოს მომავალში მომხმარებელთა რეალური ვადაგადაცილების მაჩვენებელი.

საგარანტიო ანარიცხები. კომპანია უზრუნველყოფს კანონით გათვალისწინებულ გარანტიებს ზოგადი დეფექტების შეკეთებისთვის გაყიდვის პერიოდისთვის. აღნიშნული გარანტიები უნდა აღიარდეს წარსული გამოცდილების საფუძველზე, როდესაც პროდუქტი გაიყიდება ან მოხდება მომსახურების მიწოდება. ვინაიდან კომპანიას ჯერჯერობით არ ჰქონია გარანტიებთან დაკავშირებული ხარჯები, 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრისთვის რეზერვების შექმნა არ გახორციელებულა.

ფუნქციონირებადი საწარმო

წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე, რომელიც უშვებს, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას მინიმუმ მომდევნო 12 თვის განმავლობაში. მენეჯმენტის აღნიშნული შეფასება დაფუძნებულია კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე, მიმდინარე განხრახვებზე, დადებით ფულად ნაკადებზე, ოპერაციების მომგებიანობასა და ადგილობრივ ფინანსურ რესურსებზე წვდომაზე.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

4. IASB-ის მიერ გამოცემული ახალი ან რედაქტირებული სტანდარტები და შენიშვნები

სტანდარტები და ინტერპრეტაციები რომლებიც გამოიცა, მაგრამ კომპანიის წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ არის შესული მოცემულია ქვემოთ:

სტანდარტი/ ინტერპრეტაციები	შინაარსი	ძალაში შესვლის თარიღი	მოსალოდნელი გავლენა
შესწორება IAS (ბასს) 40	საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაციის შეცვლა	1 ივლისი 2018	არ აქვს გავლენა
IFRS(ფასს) 16	იჯარა	1 იანვარი 2019	მნიშვნელოვანი გავლენა
შესწორება IFRS (ფასს) 9	წინასწარი გადახდები უარყოფითი კომპენსაციით	1 იანვარი 2019	უმნიშვნელო გავლენა
შესწორება IAS (ბასს) 28	გრძელვადიანი წილები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში	1 იანვარი 2019	არ აქვს გავლენა
შესწორება IAS (ბასს) 19	გეგმის შესწორება, შემცირება ან დარეგულირება	1 იანვარი 2019	არ აქვს გავლენა
IFRS (ფასს) 17	სადაზღვევო ხელშეკრულებები	1 იანვარი 2021	არ აქვს გავლენა
შესწორებები IFRS (ფასს) 10 and IAS (ბასს) 28	აქტივების გაყიდვა ან საკუთარ კაპიტალში შეტანა ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის დადებული გარიგების ფარგლებში	გადაიდო განუსაზღვრელი ვადით	არ აქვს გავლენა
IFRIC (ფასსიკ) 23	საშემოსავლო გადასახადთან დაკავშირებული გაურკვევლობა	1 იანვარი 2019	უმნიშვნელო გავლენა
ყოველწლიური გაუმჯობესების პროექტი 2015-2017	შესწორებები IFRS (ფასს) 3 and IAS (ბასს) 11, IAS (ბასს) 12, IAS (ბასს) 23	1 იანვარი 2019	უმნიშვნელო გავლენა

კომპანია არ გეგმავს გამოიყენოს ის სტანდარტები ან შესწორებები, რომლებიც ჯერ არ შესულა ძალაში.

ფასს 16 იჯარა

ფასს (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ჩანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“ ფასიკ (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“ იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. ფასს (IFRS) 16-ში მოცემულია იჯარის აღიარების შეფასების წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

ერთ საბალანსო უწყისზე ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით ფინანსური იჯარის აღრიცხვის ანალოგიურად. ფასს 16-ით როგორც მოიჯარეებს ისე მეიჯარეებს ავალდებულებს უფრო დეტალური განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენას ვიდრე ეს ბასს 17-ის თანახმად ხდებოდა. ფასს 16 ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ნაადრევი გამოყენება თუმცა საწარმოს მიერ ფასს 15-ის გამოყენებაზე ადრე არა. მოიჯარემ შეიძლება გადაწყვიტოს სტანდარტის გამოყენება მთლიანად რეტროსპექტული ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომით.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
 წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)

5. ძირითადი საშუალებები

კომპანიის ძირითადი საშუალებები 2017 წლის 31 დეკემბრისა 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	მიწა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- ანადგარები	კომპიუტერები და საოფისე ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	ავეჯი და ფურნიტურა	სხვა	დაუმთავრებელი შენებლობა	სულ
ღირებულება/ დასაშვები საწყისი									
2017 წლის 1 იანვარი	10,123	2,190	2,783	28	222	16	46	-	15,408
შემოსვლა	92	395	147	12	45	6	10	694	1,401
გასვლა	-	-	-	-	-	-	-	(124)	(124)
2017 წლის 31 დეკემბერი	10,215	2,585	2,930	40	267	22	56	570	16,685
დაგროვილი ცვეთა									
2017 წლის 1 იანვარი	-	279	468	8	98	4	10	-	867
ცვეთის ხარჯი	-	124	299	6	26	3	9	-	467
გასვლა	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2017 წლის 31 დეკემბერი	-	403	767	14	124	7	19	-	1,334
საბალანსო ღირებულება									
2017 წლის 1 იანვარი	10,123	1,911	2,315	20	124	12	36	-	14,541
2017 წლის 31 დეკემბერი	10,215	2,182	2,163	26	143	15	37	570	15,351

2017 წლის 1 იანვარს კომპანიამ დაიქირავა დამოუკიდებელი საშემფასებლო კომპანია მიწის, მანქანა დანადგარების და კონსტრუქციების ნაწილის შეფასების მიზნით. მათი სამართლიანი ღირებულება წარდგენილ იქნა როგორც დასაშვები საწყისი ღირებულება. კომპანიის მთლიანად გაცვეთი აქტივების საბალანსო ღირებულება შეადგენს 40 ლარს 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 11 ლარს 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
 წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)

6. მარაგები

კომპანიის მარაგები 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი, 2017	1 იანვარი, 2016
ნედლეული და მარაგები	691	301
მზა პროდუქცია	436	321
საწვავი და საპოხი მასალები	7	46
დაუსრულებელი წარმოება	-	78
სხვა მარაგები	2	304
სულ	1,136	1050

7. სავაჭრო მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები

სავაჭრო მოთხოვნები

კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი, 2017	1 იანვარი, 2016
სავაჭრო მოთხოვნები	2,276	1,889
საექვო მოთხოვნების ანარიცხი	(443)	(357)
წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	1,833	1,532
გადახდილი ავანსები	862	79
	2,695	1,611

ცვლილებები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში:

	2017	2016
ბალანსი პერიოდის დასაწყისში	(357)	(363)
ცვლილება პერიოდის განმავლობაში	(86)	6
ბალანსი პერიოდის ბოლოს	(443)	(357)

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

სავაჭრო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით:

31 დეკემბერი, 2017

	არც ვადაგადაცილებული არც გაუფასურებული	< 30	31-60	61-90	91-180	181-360	>360	სულ
თანხა	175	849	298	315	251	61	327	2,276
რეზერვი		-	6	16	63	31	327	443

1 იანვარი, 2017

	არც ვადაგადაცილებული არც გაუფასურებული	< 30	31-60	61-90	91-180	181-360	>360	სულ
თანხა	66	1,045	285	79	62	40	312	1,889
რეზერვი		-	6	4	16	20	312	358

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს არ ერიცხებათ პროცენტი, ჩვეულებრივ მათი შეგროვების პერიოდი არის 30-90 დღე .

8. საგადასახადო აქტივი

კომპანიის საგადასახადო აქტივი წარმოდგენილია, როგორც ერთი მთლიანი თანხა კომპანიის ბარათის მიხედვით, იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონის მიხედვით საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები, გაერთიანებულად უნდა იქნას აღიარებული.

9. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი, 2017	1 იანვარი, 2016
ფული და ფულის ეკვივალენტები ბანკში, ეროვნულ ვალუტაში	293	335
ფული და ფულის ეკვივალენტები ბანკში, უცხოურ ვალუტაში	-	138
თანხა სალაროში	29	35
სულ	322	508

ფული და ფულადი ეკვივალენტების ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკი არსებობს, ისინი განთავსებულია კრედიტუნარიან ქართულ ბანკებში.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
 წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)

10. სესხები

კომპანიის სესხები 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

საპროცენტო განაკვეთი	ვადის ბოლო	ვალუტა	31 დეკემბერი, 2017	1 იანვარი, 2017	
გრძელვადიანი ნასესხები თანხები					
საკრედიტო ხაზი	11.25%	20 დეკემბერი, 2021	GEL	696	197
			-	696	197
მოკლევადიანი ნასესხები თანხები					
საკრედიტო ხაზი	11.00%	26 აპრილი, 2018	GEL	241	-
საკრედიტო ხაზი	9.50%	11 აპრილი, 2018	USD	538	1,649
საკრედიტო ხაზზე დარიცხული სარგებელი			GEL	-	1
საკრედიტო ხაზზე დარიცხული სარგებელი			USD	16	17
			795	1,667	
სულ ნასესხები თანხები			1,491	1,864	

2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით სესხები არაა უზრუნველყოფილი რაიმე სახის აქტივით.

სესხის ხელშეკრულებებთან შესაბამისობა

კომპანიამ უნდა შეასრულოს სესხის ხელშეკრულებებში მოცემული კოვენანტები. სესხის ხელშეკრულებები შეიცავს სხვადასხვა ფინანსურ და არაფინანსურ კოვენანტებს. აღნიშნული კოვენანტების დარღვევას შეუძლია გამოიწვიოს უარყოფითი შედეგები, კერძოდ, საჭიროება დაიფაროს სესხები გამსესხებლის მოთხოვნისთანავე. 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის მიერ კოვენანტების დარღვევის ფაქტი არ აღმოჩენილა.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
 წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)

11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31 დეკემბერი, 2017	1 იანვარი, 2017
სავაჭრო ვალდებულებები	1,558	1,380
სხვა ვალდებულებები	1	3
	1,559	1,383

სავაჭრო ვალდებულებებს არ ერიცხება პროცენტი და მათი ღირებულება მიახლოებულია სამართლიან ღირებულებასთან.

12. გადასახდელი დივიდენდები

კომპანიის გადასახდელი დივიდენდები 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი, 2017	1 იანვარი, 2017
სს კავკაზცემენტი	2075	1045
გიორგი ჟორდანია	1,338	585
ირაკლი ხუნწარია	-	94
	3,413	1,724

2017 წლის განმავლობაში კომპანიამ არაფულადი დივიდენდის სახით გადაიხადა 1,295 ათასი ლარი დედა კომპანიის სხვა შვილობილი კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნის გაქვითვის სანაცვლოდ.

13. ამონაგები

კომპანიის ამონაგები 2017 წის განმავლობაში არის შემდეგი:

	2017
შემოსავალი სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან დღგ-ს ჩათვლით	26,139
სხვა შემოსავლები	32
შემოსავალი სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან დღგ-ს გარეშე	2
	26,173

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
 წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)

14. გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება

კომპანიის გაყიდული პროდუქციის თვითღირებულება 2017 წლის განმავლობაში:

	2017
ნედლეული და მასალები	17,114
კომუნალური ხარჯები	1,014
თანამშრომელთა სარგებელი	686
ცვეთა და ამორტიზაცია	75
ზედნადები ხარჯი	183
სხვა ხარჯები	37
საწვავის ხარჯი	49
სარემონტო ხარჯები	27
	19,185

15. სხვა საოპერაციო შემოსავალი

კომპანიის სხვა საოპერაციო შემოსავალი 2017 წლის განმავლობაში:

	2017
შემოსავალი იჯარიდან	63
შემოსავალი დაზღვევის ანაზღაურებიდან	17
სხვა შემოსავალი	17
	97

16. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

კომპანიის ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები 2017 წლის განმავლობაში:

	2017
თანამშრომელთა სარგებელი	1,025
ცვეთა და ამორტიზაცია	384
სხვა	33
პროფესიული მომსახურება	106
დაცვის ხარჯი	51
კომუნიკაციის ხარჯი	14
სამეურნეო ხარჯი	5
	1,618

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
 წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)

17. სადისტრიბუციო ხარჯები

კომპანიის სადისტრიბუციო ხარჯები 2017 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2017
გაყიდული საქონლის ტრანსპორტირება	529
თანამშრომელთა სარგებელი	40
	569

18. სხვა საოპერაციო ხარჯები

კომპანიის სხვა საოპერაციო ხარჯები 2017 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2017
სავაჭრო მოთხოვნების ანარიცხი	86
საგადასახადო ხარჯი	70
მარაგების რეზერვი	64
სხვა ხარჯები	7
	227

19. ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი 2017 წლის განმავლობაში წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2017
ფინანსურ ინტიტუტებში განთავსებული ფულადი სახსრების ფინანსური სარგებელი	74
რეალიზებული მოგება საკურსო სხვაობიდან	56
არარეალიზებული მოგება საკურსო სხვაობიდან	14
	144
	2017
საპროცენტო ხარჯი საბანკო სესხზე, დოლარი	81
საპროცენტო ხარჯი საბანკო სესხზე, ლარი	36
	117

20. მოგების გადასახადის ხარჯი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და ვრცელდება საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2019 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მოგებას, რომელიც მიღებული იქნა არსებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება ექნებათ ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში ზემოაღნიშნული ცვლილებები ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად, როგორცაა მაგალითად, არასაბაზრო ფასად შესრულებული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება. ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს და 2017 წლის 1 იანვრიდან აღირიცხება საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული გადასახადების მსგავსად.

21. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა

საქართველოს საგადასახადო და საბაჟო კანონმდებლობა ხშირად ექვემდებარება სხვადასხვანაირ განმარტებას და ცვლილებებს. მენეჯმენტის მიერ კანონის ინტერპრეტაცია რომელის მიხედვითაც კომპანია საქმიანობს და ხელმძღვანელობს ტრანზაქციების გატარების დროს შესაძლებელია გახდეს შემოდავების საგანი საგადასახადო ორგანოთა მიერ. საქართველოს საგადასახადო ორგანოები კანონმდებლობის და გადასახადის დათვლის ინტერპრეტაციისას შეიძლება იღებდნენ უფრო კონკრეტულ და რთულ მიდგომას, ასევე, შესაძლებელია რომ ის ტრანსაქციები და ოპერაციები რაზეც წარსულში არ ყოფილა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან დავა მომავალში გახდეს დავის საგანი, რის შედეგადაც, შეიძლება დაერიცხოს მნიშვნელოვანი მოცულობის დამატებითი გადასახადები ჯარიმები და პროცენტები.

მენეჯმენტს მიაჩნია რომ შესაბამისი კანონმდებლობის მათი ინტერპრეტაცია სწორია და კომპანიის გადასახადი სავალუტო კანონმდებლობა და საბაჟო პოზიცია შენარჩუნდება შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ მომხდარა

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

პოტენციური საგადასახადო ვალდებულების რეზერვის აღიარება (2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით: არ არსებობს შესაბამისი რეზერვი).

გარანტიები

კომპანიას აქვს მიღებული გარანტიები ქართული ბანკებიდან სატენდერო პირობების შესრულების გარანტიისთვის. მიღებული გარანტიების ოდენობა შეადგენს 1,679 ათას ლარს 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2017 წლის 1 იანვარი: 1,820 ათასი ლარი). კომპანიას არ დაურღვევია სატენდერო პირობები, შესაბამისად გარანტიის ანაზღაურების ვალდებულება მინიმალურია.

22. ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

კომპანიის მენეჯმენტს მიაჩნია რომ წინასწარ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება დაახლოებით სამართლიან ღირებულებას უტოლდება.

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები

კომპანიის ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიების საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	31 დეკემბერი, 2017	1 იანვარი, 2017
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო მოთხოვნები	2,695	1,611
ფული და ფულის ეკვივალენტები	322	508
სულ:	3,017	2,119
ფინანსური ვალდებულებები		
სესხები	1,491	1,864
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,559	1,383
ფინანსური ლიზინგის ვალდებულებები	118	-
სულ:	3,168	3,247

23. ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიის რისკის მენეჯმენტის ფუნქციები იწარმოება ფინანსური, საოპერაციო და იურიდიული რისკების მიხედვით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკს საპროცენტო რისკს და სხვა საფასურთან დაკავშირებულ რისკებს), ასევე, საკრედიტო რისკებს და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებულ რისკებს. ფინანსური რისკის მართვის პირველადი ამოცანაა ჩამოაყალიბოს მისაღები რისკის ლიმიტები და შემდეგ უზრუნველყოს არსებული რისკების ამ ლიმიტების ფარგლებში დარჩენა. საოპერაციო და იურიდიული რისკ მენეჯმენტის ფუნქციები შედგენილია იმაზე გათვლით

**შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
 წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)**

რომ მოხდეს შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სწორი წარმოება, რათა აცილებული იქნას თავიდან საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საბაზრო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები ჩნდება არა სამუშაო მდგომარეობაში ა) უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ბ) საპროცენტო აქტივების და ვალდებულებები მიმართებაში გ) ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში ყველა მათგანი დაუცველია ზოგადი და სპეციფიური საბაზრო ცვალებადობის მიმართ. მენეჯმენტი აწესებს მათთვის მისაღები რისკის შეფასების ლიმიტებს რისკის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად, თუმცა, ეს მიდგომა ხელს ვერ შეუშლის დანაკარგების მიღებას როდესაც ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვალებადობის დროს რისკი ამ განსაზღვრულ საზღვრებს გასცდება.

მგრძნობელობა ქვემოთ დასახელებულ საბაზრო რისკების გავლენაზე გამოყოფილია მხოლოდ ერთი ფაქტორის ცვლილებაზე გათვლით, როდესაც სხვა ფაქტორები რჩება მუდმივი. პრაქტიკაში კი მოვლენების ასეთი განვითარება ნაკლებად მოსალოდნელია. ცვლილებები ზოგიერთ კოეფიციენტში კორელაციაშია ერთმანეთთან; მაგალითად, ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთში შესაძლებელია კორელაციაში იყოს სავალუტო კურსის ცვლილებებთან.

უცხოური ვალუტის რისკი

უცხოური ვალუტის რისკი არის რისკი იმისა, რომ მომავალი ფულადი ნაკადების წმინდა ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის კურსთა ცვლილებების მიზეზით. კომპანიისთვის რისკის ზემოქმედება უპირველესად დაკავშირებულია მის უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ოპერაციებთან, კერძოდ, დივიდენდების გაცემა უცხოეთში, ასევე ზოგიერთი მომხმარებლისგან გადახდების მიღება.

კომპანია არ იყენებს არანაირ დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის.

2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიას შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები დენომინირებული უცხოურ ვალუტაში.

<i>31 დეკემბერი, 2017</i>	<i>ლარი</i>	<i>აშშ დოლარი</i>	<i>სულ</i>
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	321	1	322
სულ ფინანსური აქტივები	321	1	322
ფინანსური ვალდებულებები			
ნასესხები თანხები	937	554	1,491
სულ ფინანსური ვალდებულებები	937	554	1,491

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
 წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)

დია საბალანსო პოზიცია	(616)	(553)
-----------------------	-------	-------

1 იანვარი, 2017	GEL	USD	Total
ფინანსური აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	370	138	508
სულ ფინანსური აქტივები	370	138	508

ფინანსური ვალდებულებები			
ნასესხები თანხები	198	1,666	1,864
სულ ფინანსური ვალდებულებები	198	1,666	1,864

დია საბალანსო პოზიცია	172	(1,528)
-----------------------	-----	---------

ქვემოთ მოცემული ცხრილი დეტალურად აღწერს კომპანიის მგრძნობელობას 30%-იან ზრდაზე და შემცირებას ლარში დოლართან მიმართებით. 30% წარმოადგენს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის შესაძლო ცვლილების მენეჯმენტისეულ შეფასებას. ანალიზი „მგრძნობელობაზე“ მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ნარჩენ ფულად საშუალებებს და არეგულირებს მათ კონვერტირებას პერიოდის დასასრულისათვის უცხოური ვალუტის კურსის 30%-იანი ცვლილებით.

დადებითი სიდიდე მიუთითებს მოგება-ზარალის ზრდას, როდესაც ლარი მყარდება შესაბამისი ვალუტის მიმართ.

აშშ დოლარის გავლენა 2017

	ზრდა 30%-ით	კლება 30%-ით
მოგება / (ზარალი)	(166)	166

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება ან სამომავლო ფულადი ნაკადები ცვალებადია საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო. კომპანია დგას საპროცენტო განაკვეთის რისკის წინაშე, რაც განპირობებულია კომპანიის მიერ აღებული მცურავი საპროცენტო განაკვეთის მქონე სესხებით.

კომპანია არ იყენებს არანაირ დერივატივებს საპროცენტო განაკვეთის რისკის მართვისთვის.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს მგრძნობელობის ანალიზს კაპიტალისა და გადასახადებამდე არსებული ფინანსური შედეგის საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებასთან მიმართებით, როცა სხვა ფაქტორები უცვლელია:

	საპროცენტო განაკვეთის ზრდა (შემცირება), %	გავლენა ფინანსურ შედეგებზე გადასახადებამდე
2017		
სებ-ის რეფინანსირების განაკვეთი	2	(30)
სებ-ის რეფინანსირების განაკვეთი	(2)	30

საკრედიტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკებს აღნიშნული რისკის მიხედვით, საფრთხეს წარმოადგენს ის რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარის მიერ სხვა მხარისათვის ვალდებულებს ვერ შესრულებით წარმოიქმნება ფინანსური ზარალი. კომპანიისთვის მოკლევადიანი დეპოზიტები და სავაჭრო მოთხოვნები წარმოადგენს საკრედიტო რისკის შემცველს.

კომპანიის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური დონე შეზღუდულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებით საანგარიშგებო თარიღის მდგომარეობით. აქტივებისა და ვალდებულებების შესაძლო ურთიერთგადახურვების გავლენა პოტენციური საკრედიტო რისკის შემცირებაზე უმნიშვნელოა.

კომპანიის პოლიტიკას საკრედიტო რისკის მართვასთან დაკავშირებით წარმოადგენს დადებითი რეპუტაციისა და საკრედიტო ისტორიის მქონე მესამე მხარეებთან თანამშრომლობა. კომპანიის ფული განთავსებულია საქართველოში არსებულ კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებში. უფრო მეტიც, რეგულარულად მიმდინარეობს სავაჭრო მოთხოვნების მონიტორინგი. 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანიის სახელშეკრულებო აქტივებისა და სავაჭრო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი მოცემულია შენიშვნა -7 -ში.

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოადგენს რისკს, რომ კომპანია ვერ შეძლებს მის მიერ აღებული ფინანსური ვალდებულების გასტუმრებას. კომპანიის აქვს ყოველდღიური მოთხოვნები მის ფულად რესურსებზე. მენეჯმენტი აკონტროლებს კომპანიის ფულადი ნაკადების უწყისის ყოველთვიურ ბიუჯეტს და ახდენს მის პროგნოზირებას.

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოყვანილია კომპანიის ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით დარჩენილი საკონტრაქტო ღირებულებით. თანხები, რომლებიც მოცემულია დაფარვის ვადების ცხრილში, წარმოადგენს საკონტრაქტო არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ამგვარი არა დისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე არსებულ ნაშთებისგან რადგან მასში ნაშთები წარმოდგენილია დისკონტირებული ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადების ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მოცემულია ქვემოთ:

<i>31 დეკემბერი, 2017</i>	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები				
სავაჭრო მოთხოვნები	2,695	-	-	2,695
	2,695	-	-	2,695
ფული და ფულის ექვივალენტები	322	-	-	322
სულ ფინანსური აქტივები	3,017	-	-	3,017
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები თანხები	795	696	-	1,491
	795	696	-	1,491
სხვა ვალდებულებები	1,559	-	-	1,559
სულ ფინანსური ვალდებულებები	2,354	696	-	3,050
ლიკვიდურობის გარღვევა	663	(696)	-	
კუმულატიური ლიკვიდურობის გარღვევა	663	(33)	(33)	
<i>1 იანვარი, 2017</i>	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
 წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)

ფინანსური აქტივები				
სავაჭრო მოთხოვნები	1,611	-	-	1,611
	1,611	-	-	1,611
ფული და ფულის ექვივალენტები	508	-	-	508
სულ ფინანსური აქტივები	2,119	-	-	2,119
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები თანხები	1,667	197	-	1,864
	1,667	197	-	1,864
სხვა ვალდებულებები	1,383	-	-	1,383
სულ ფინანსური ვალდებულებები	3,050	197	-	3,247
ლიკვიდურობის გარღვევა	(931)	(197)	-	
კუმულატიური ლიკვიდურობის გარღვევა	(931)	(1,128)	(1,128)	

კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვას აწარმოებენ კომპანიის მფლობელები იმის და მიხედვით თუ როგორი მოთხოვნები აქვთ მათ კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურასთან დაკავშირებით. კომპანია აწარმოებს კაპიტალის სტრუქტურის მართვას მხოლოდ იურიდიული მოთხოვნების გამო იმ იურისდიქციის ფარგლებში სადაც ის ოპერირებს.

24. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან როგორც განსაზღვრულია ბასს 24-ით „შენიშვნები დაკავშირებული მხარეების შესახებ“ წარმოადგენს :

(ა) მხარეები, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ერთი ან მეტი შუამავალის მეშვეობით: აკონტროლებს ან კონტროლდება ან არის საერთო კონტროლის ქვეშ დაქვემდებარებული კომპანია (მათ შორის მშობლები შვილობილი კომპანიები და თანამზრახველები); ფლობს წილს კომპანიაში რომელიც აძლევს მნიშვნელოვანი გავლენის შესაძლებლობას და რომელსაც აქვს კომპანიაზე ერთობლივი კონტროლი;

(ბ) პარტნიორი საწარმო - საწარმოები, რომლებზეც კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა და რომელიც არ არის არც შვილობილი კომპანია და არც ერთობლივი საწარმო.

(გ) ერთობლივი საწარმოები, სადაც კომპანია წარმოადგენს საწარმოს;

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ქართული ლარი, ათასი)

(დ) კომპანიის ან მისი მშობლის მმართველი პერსონალი.

(ე) ოჯახის ახლო წევრები, რომელიც ნახსენებია (ა) ან (დ)-ში;

(ვ) მხარე, რომელიც კონტროლდება ერთობლივად კონტროლდება ან განიცდის მნიშვნელოვან გავლენას ან რომელზეც მნიშვნელოვანი ხმის უფლება აქვს პირდაპირ ან ირიბად (დ) ან (ე)-ში ნახსენებ ინდივიდუალებს.

(ზ) დასაქმების შემდგომი შეღავათების სისტემა თანამშრომლებისთვის ან მხარისთვის, რომელიც არის დაკავშირებული კომპანია.

კომპანიის ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან:

კავშირი		31 დეკემბერი 2017	1 იანვარი 2017
სავაჭრო მოთხოვნები და გადახდილი ავანსები			
შპს კავკაზ ცემენტ ჯორჯია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	1,039	-
		1,039	-
სავაჭრო ვალდებულებები და მიღებული ავანსები			
შპს კავკაზ ცემენტ ჯორჯია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	13	303
		13	303

მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს ოპერაციებს დაკავშირებულ მხარეებთან:

კავშირი		2017
რეალიზაცია		
შპს კავკაზ ცემენტ ჯორჯია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	3,137
		3,137
შესყიდვები		
შპს კავკაზ ცემენტ ჯორჯია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	73
		73
საურავი		
შპს კავკაზ ცემენტ ჯორჯია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	68
		68

ოპერაციები უმაღლეს ხელმძღვანელობასთან

2017 წლის განმავლობაში უმაღლესი ხელმძღვანელობის (ჯამში 1 ადამიანი) შრომის ანაზღაურებამ შეადგინა 120 ათას ლარს.

დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების პირობები

დაკავშირებულ მხარესთან განხორციელებული შესყიდვები ეფუძნება გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპს. წლის ბოლოს გადასახდელი ნაშთები არაა უზრუნველყოფილი, არც პროცენტი ერიხება და ანგარიშსწორება ძირითადად ნაღდი ფულით ხდება.

25. ფასს-ზე გადასვლა

მოცემული წინასწარი ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა როგორც კომპანიის ფასს-ზე გადასვლის ნაწილი. 2016 წლის 31 დეკემბრამდე ფინანსური ანგარიშგება მზადდებოდა არა ფასს-ის, არამედ ადგილობრივი, ზოგადი ბუღალტრული აღრიცხვის გამოყენებით. შესაბამისად, აღნიშნული შენიშვნა განმარტავს ფასს-ზე გადასვლის გავლენას კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე, ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებზე გადასვლის თარიღისთვის.

(ა)ფასს-ზე გადასვლის თარიღისთვის კომპანიამ გადაწყვიტა წარედგინა მიწისა და შენობების სამართლიანი ღირებულება როგორც მათი დასაშვები საწყისი ღირებულება. გადასვლის თარიღში, ძირითადი საშუალებების ღირებულება გაიზარდა 14,790 ათას ლარამდე (2017 წლის 31 დეკემბერი: 15,319 ათასი). მოცემული თანხა აღიარდა გაუნაწილებელი მოგებიდან.

(ბ)ადგილობრივი, ზოგადი ბუღალტრული პრინციპების თანახმად, მოთხოვნების რეზერვი, შედგება კონკრეტული თანხობრივი დანაკარგებისგან.

ფასს-ი მოითხოვს გაუფასურების აღიარებას მოსალოდნელი დანაკარგების თანხებით, შესაბამისად გადათვლილი რეზერვი (357 ათასი ლარის მატება) გადაიფარა გაუნაწილებელი მოგების ანგარიშზე 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. ხოლო, 2017 წლის 31 დეკემბრის ბოლოს მდგომარეობით არსებული ხარჯების ეფექტი (86 ათასი ლარის ზრდა), ასევე აღიარდა წლის ბოლოს როგორც ზარალი ფასს-ის მიხედვით.

26. ბალანსშემდგომი მოვლენები

საანგარიშო პერიოდის შემდეგ და ამ წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე არ არსებობდა მნიშვნელოვანი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას მოგვცემს კომპანიის წინასწარი ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, რომელიც უნდა აისახოს წინასწარ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაგრძელება

- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა 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 - 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.

ჩვენ გვაქვს კომუნიკაცია მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებთან, სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

ჩვენ ასევე ვაცნობებთ ანგარიშგებაზე მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, რომ ვაკმაყოფილებთ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და ვაწვდით ინფორმაციას ყველა კავშირზე და სხვა არსებულ საკითხებზე, რომელმაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს ჩვენს დამოუკიდებლობაზე და საჭიროების შემთხვევაში მიღებულ შესაბამის უსაფრთხოების ზომებზე.

გარიგების პარტნიორი აუდიტზე, რომლის შედეგიცაა ეს დასკვნა, არის გელა მღებრიშვილი.

შპს ნექსია თიეი

თბილისი, საქართველო
26 ოქტომბერი, 2018



შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“

წინასწარი ანგარიშგება მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის შესახებ

2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

(ქართული ლარი, ათასი)

	შენიშვნები	31 დეკემბერი, 2017	1 იანვარი, 2017
აქტივები			
გრძელვადიანაქტივები			
ძირითადისაშუალებები	5	15,351	14,541
		15,351	14,541
მიმდინარეაქტივები			
მარაგები	6	1,136	1,050
დებიტორულიმოთხოვნები	7	2,695	1,611
საგადასახადოაქტივი	8	96	-
ფულიდაფულისექვივალენტები	9	322	508
		4,249	3,169
სულაქტივები		19,600	17,710
კაპიტალიდავალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებოკაპიტალი		2	2
გაუნაწილებელიმოგება		13,017	12,164
სულკაპიტალი		13,019	12,166
გრძელვადიანავალდებულებები			
ნასესხებითანხები	10	696	197
		696	197
მიმდინარეავალდებულებები			
ნასესხებითანხები	10	795	1,667
კრედიტორულიდავალიანება	11	1,559	1,383
ფინანსურილიზინგისვალდებულებები		118	-
საგადასახადოვალდებულებებიმოგებისგადასახადისგარდა		-	570
მიღებულიავანსები		-	3
გადასახდელიდივიდენდები	12	3,413	1,724
		5,885	5,347
სულვალდებულებები		6,581	5,544
სულკაპიტალიდავალდებულებები		19,600	17,710
	შენიშვნები	2017	

შემოსავალირეალიზაციიდან

13

26,173

მენეჯმენტისსახელით:

დირექტორი
ოქტომბერი 26, 2018

თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი
ოქტომბერი 26, 2018

თბილისი, საქართველო

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუფ“
 წინასწარი ანგარიშგება მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის შესახებ
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)

გაყიდულისაქონლისთვისტირებულება	14	(19,185)
საერთომოგება		6,988
სხვასაოპერაციომშემოსავალი	15	97
ზოგადიდაადმინისტრაციულიხარჯები	16	(1,618)
სადისტრიბუციოხარჯები	17	(569)
სხვასაოპერაციოხარჯებუ	18	(227)
საოპერაციომოგება		4,671
ფინანსურიშემოსავალი		144
ფინანსურიხარჯები	19	(117)
მოგებადაბეგვრამდე		4,698
მოგებისგადასახადი		(8)
წმინდამოგება		4,690

მენეჯმენტისსახელით:

დირექტორი
 ოქტომბერი 26, 2018
 თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი
 ოქტომბერი 26, 2018
 თბილისი, საქართველო

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
 წინასწარი ანგარიშგება ფულადი სახსრების მოძრაობის შესახებ
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)

	საწესდებოკაპიტალი	გაუნაწილებელიმოგება	სულ
1 იანვარი, 2017	2	12,164	12,166
მიმდინარეპერიოდისმოგება	-	4,690	4,690
გადახდილიდივიდენდები	-	(3,837)	(3,837)
31 დეკემბერი, 2017	2	13,017	13,019

მენეჯმენტისსახელით:

დირექტორი
 ოქტომბერი 26, 2018
 თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი
 ოქტომბერი 26, 2018
 თბილისი, საქართველო

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
 წინასწარი ანგარიშგება ფულადი სახსრების მოძრაობის შესახებ
 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ქართული ლარი, ათასი)

	2017
საოპერაციოსაქმიანობები	
მოგებაგადასახადებამდე	4,698
არაფულადიკორექტირებებიმოგებადაბეგვრამდესრეკონსილაციისთვისწმინდაფულადნაკადებამდე:	
ძირითადისაშუალებებისცვეთა	467
საპროცენტომემოსავალი	(74)
საპროცენტოხარჯი	118
სავაჭრომოთხოვნებისანარიცხები	86
საკურსოსხვაობიდანმიღებული (მოგება) / ზარალი	70
საბრუნავიკაპიტალისკორექტირებები:	
სვლილებამარაგებში	(86)
ცვლილებასაგადასახადოაქტივებში, მოგებისგადასახადისგარდა	(96)
ცვლილებასავაჭრომოთხოვნებში	(1,175)
ცვლილებამიღებულავანსებში	(3)
ცვლილებასავაწროვალდებულებებში	175
ცვლილებასაგადასახადოვალდებულებებში	(570)
ფულადინაკადებისაოპერაციოსაქმიანობიდან	3,610
გადახდილიპროცენტი	(120)
გადახდილიმოგებისგადასახადი	(8)
წმინდაფულადინაკადებისაოპერაციოსაქმიანობიდან	3,482
საინვესტიციოსაქმიანობები	
ძირითადისაშუალებებისშემენა	(1,277)
მიღებულიპროცენტი	74
წმინდაფულადინაკადებისაინვესტიციოსაქმიანობიდან	(1,203)
ფინანსურსაქმიანობები	
ფინანსურილიზინგისვალდებულებისზრდა	118
გადახდილიდივიდენდები	(2,148)
ნასესხებითანხებისგადახდა	(870)
სესხისაღება	421
წმინდაფულადინაკადებისაფინანსურსაქმიანობიდან	(2,479)
ფულისშემცირება, წმინდა	(200)
ფულთანდაკავშირებულისაკურსოსხვაობა	14
ფულიდაფულისექვივალენტები 2017 წლის 1 იანვარს	508
ფულიდაფულისექვივალენტები 2017 წლის 31 დეკემბერს	322

მენეჯმენტისსახელით:

დირექტორი
 ოქტომბერი 26, 2018
 თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი
 ოქტომბერი 26, 2018
 თბილისი, საქართველო

შპს „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“

მმართველობის ანგარიშგება

2017 წელს გაწეული სამუშაოს შედეგების მიხედვით

შინაარსი

I.საქმიანობისმიმოხილვა, საქმიანობისგანვითარების, შედეგებისადადგომარეობისაღწერა.....	3
II. კომპანიისგანვითარებისპერსპექტივები, საინვესტიციოსაქმიანობა	3
III.საქმიანობისძირითადიფინანსურიდაარაფინანსურიმაჩვენებლები, სტრუქტურისდააქტივებისდინამიკისანალიზი, კომპანიისსაქმიანობისსაწარმოომაჩვენებლები.....	3
IV. კომპანიისსაქმიანობასთანდაკავშირებულირისკებისძირითადიფაქტორებისაღწერილობა, კომპანიისსაკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდურობისრისკებისდაფულადინაკადებისმიმოხილვადაინფორმაციაამრისკებისმართვისმექანიზმებისშესახებ.....	5
V.ანგარიში კომპანიის წილის შესაბამისად გამოცხადებული (დარიცხული)დივიდენდების გადახდის შესახებ	5
VI. კომპანიის საწესდებო სტრუქტურა	5

I. საქმიანობის მიმოხილვა, საქმიანობის განვითარების, შედეგებისა და მდგომარეობის აღწერა

შპს ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ , ს/ნ 202268134, მისამართი ქ.თბილისი ანდრონიკაშვილის 29, როგორც დამოუკიდებელი იურიდიული პირის საქმიანობის სფეროს შეადგენს ცემენტის წარმოება

საწარმოს ძირითად აქტივად ერიცხება მიწა, ადმინისტრაციული შენობა, საწარმოო შენობები და ცემენტის საწარმოო დანადგარები.

ორგანიზაციის მენეჯმენტი დადებითად აფასებს 2017 წლის შედეგებს. კომპანიამ 2017 წელიწადი დაასრულა 4,690,000 ლარი მოგებით, რაც გასული წლების მაჩვენებლებს შესამჩნევად აღემატება.

საანგარიშო წელს ორგანიზაციის საქმიანობა დამფუძნებელთათვის გამჭვირვალედ რჩებოდა, რადგან მენეჯმენტის სხდომების ყველა ოქმი ხელმისაწვდომია ორგანიზაციის ნებისმიერი დამფუძნებლისათვის, მისი მოთხოვნის შესაბამისად.

მომდევნო წლებში ორგანიზაციის მენეჯმენტი უპირველეს ყურადღებას დაუთმობს კორპორაციული მართვის ხარისხის გაუმჯობესების საკითხებს, კომპანიის მომგებიანობის ამაღლებას, ასევე პროდუქციის გასაღების ძირითად ბაზრებზე მდგრად, საიმედო და კონკურენტუნარიან პოლიტიკას.

II. კომპანიის განვითარების პერსპექტივები, საინვესტიციო საქმიანობა

კომპანიის განვითარების ძირითადი პერსპექტივებია:

- შემოსავლების ზრდა;
- ახალი პროდუქტების და საწარმოო ხაზების დანერგვა
- პროდუქციის ხარისხის ამაღლებაზე მუდმივი ზრუნვა და კონტროლი.

2017 წელს დაიგეგმა და დაიწყო ახალი პროდუქტების, ბეტონის და ინერტული მასალების საწარმოებლად აუცილებელი დანადგარების და ტექნიკის შეძენა. შედეგად კომპანიას საშუალება მიეცემა უფრო ეფექტურად მოახდინოს საკუთარი პროდუქტის რეალიზაცია.

აღნიშნული პროექტების და დაფინანსების წყაროა კომპანიის გასული პერიოდის მოგების ნაწილი და სესხი EBRD იდან.

III. საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები.

კომპანიის 2017 წლის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების დინამიკის

დაახასიათება წარმოდგენილია შემდეგი ცხრილის სახით (ათას ლარში) :

აქტივები

გრძელვადიანი აქტივები

ძირითადი საშუალებები

14,541

14,541

მიმდინარე აქტივები	
მარაგები	1,050
დებიტორული მოთხოვნები	1,611
საგადასახადო აქტივი	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	508
	3,169

სულ აქტივები	17,710
---------------------	---------------

კაპიტალი და ვალდებულებები

კაპიტალი	
საწესდებო კაპიტალი	2
გაუნაწილებელი მოგება	12,164
სულ კაპიტალი	12,166

გრძელვადიანი ვალდებულებები	
ნასესხები თანხები	197
	197

მიმდინარე ვალდებულებები	
ნასესხები თანხები	1,667
კრედიტორული დავალიანება	1,923
ფინანსური ლიზინგის ვალდებულებები	-
მიღებული ავანსები	3
გადასახდელი დივიდენდები	1,724
	5,347

სულ ვალდებულებები	5,544
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	17,710

შემოსავალი რეალიზაციიდან	26,173
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	(19,185)
საერთო მოგება	6,988

სხვა საოპერაციო შემოსავალი	97
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,618)
სადისტრიბუციო ხარჯები	(569)
სხვა საოპერაციო ხარჯებზე	(227)
საოპერაციო მოგება	4,671

ფინანსური შემოსავალი	144
ფინანსური ხარჯები	(117)
მოგება დაბეგრამდე	4,698

მოგების გადასახადი	(8)
--------------------	-----

IV. კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკების ძირითადი ფაქტორების აღწერილობა, კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდურობის რისკების და ფულადი ნაკადების მიმოხილვა და ინფორმაცია ამ რისკების მართვის მექანიზმების შესახებ

კომპანიის საქმიანობაში შესაძლო რისკებს, რომლებსაც შესაძლოა ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე, შემდეგია:

დარგობრივი რისკები. ცემენტის და ბეტონის ხარისხის მაკონტროლებელი უწყებების და რეგულაციების არარსებობა რაც არათანაბარ პირობებში აყენებს კომპანიას არაკეთილსინდისიერ მწარმოებლებთან მიმართებაში.

ქვეყნის და რეგიონალური რისკები. მეზობელი ქვეყნების აგრესიული საექსპორტო პოლიტიკა და ანტიდემპინგური კანონმდებლობის არარსებობა.გამოცხადებასა და გაფიცვებთან დაკავშირებული რისკები.

ფინანსური რისკები. თავისი საქმიანობის პროცესში კომპანია ექვემდებარებაფინანსური რისკის სხვადასხვა ფაქტორებს, უცხოური ვალუტის კურსის, საპროცენტოგანაკვეთების ცვლილების ზეგავლენის, საკრედიტო ხელშეკრულებების პირობებისდაუცველობის, გადახდისუნარიანობის და ფინანსური მდგრადობის რისკის ჩათვლით.

საკრედიტო ხელშეკრულებების პირობებთან დაკავშირებული რისკები. კომპანიისხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ საკრედიტო ხელშეკრულებების პირობების დარღვევის რისკი მომავალში ნაკლებად სავარაუდოა.

სამართლებრივი რისკები. სამართლებრივი რისკები შეიძლება წარმოიქმნას საგადასახადო სფეროში, სავალუტო და საბაჟო კანონმდებლობაში სახელმწიფო რეგულირების ცვლილების შედეგად.

V.ანგარიში კომპანიის წილის შესაბამისად გამოცხადებული (დარიცხული)დივიდენდების გადახდის შესახებ

კომპანიის წესდების შესაბამისად დამფუძნებლებს უფლება აქვთ მიიღონ კომპანიის მიერ გამოცხადებული დივიდენდები.

2017 წელში დამფუძნებელთა კრების გადაწყვეტილების თანახმად დივიდენდები განაწილდა

VI. კომპანიის საწესდებო სტრუქტურა

კომპანიის დამფუძნებლები არიან:

	2017	2016
სს „კავკაზცემენტი“	60%	60%
გიორგი ჟორდანია	40%	40%

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ჯორჯიან ბილდინგ გროუპ“
დამფუძნებლებს და მენეჯმენტს:

ამავე კომპანიის დასკვნა მმართველობითი ანგარიშგებაზე:

სხვა ინფორმაცია - მმართველობითი ანგარიშგება

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია მმართველობით ანგარიშში, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავდა ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელი დასკვნა არ წარმოგვიდგენია მასზე.

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

დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე

ჩვენი ვალდებულებაა ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ნაწილების ამ კანონთან შესაბამისობაზე და არსებითი უზუსტობების შემთხვევაში მივუთითოთ მათ არსზე, ასევე, განვაცხადოთ მმართველობის ანგარიშგებაში კანონით განსაზღვრული რაიმე ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში.

მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი აზრით, მმართველობის ანგარიშგების კანონით განსაზღვრული ნაწილები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით.

30 ოქტომბერი 2018

თბილისი, საქართველო

