

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

2017 წლის
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს „KPMG Georgia“

ჯი ემ თი პლაზა

მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4

თბილისი, საქართველო 0105

ტელეფონი: +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ დირექტორთა საბჭოს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას ამავე თარიღებით დასრულებული წლისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, სამართლიანად ასახავს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას.

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, ჩვენ ვართ „კომპანიისგან“ დამოუკიდებლები და ასევე ვართ შესაბამისობაში IESBA კოდექსის სხვა ეთიკურ პასუხისმგებლობებთან. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ აუდიტის მსვლელობისას ჩვენ მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები წარმოადგენს აუდიტორული დასკვნისთვის საკმარის და მართებულ საფუძველს.

ხელმძღვანელობის ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია „ხელმძღვანელობის ანგარიშზე“. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი დასკვნა არ მოიცავს „ხელმძღვანელობის ანგარიშს“.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს „ხელმძღვანელობის ანგარიშის“ წაკითხვას და იმის განსაზღვრას, არის თუ არა „ხელმძღვანელობის ანგარიში“ არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებული ცოდნასთან მიმართებაში, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ არ გავცემთ რაიმე სახის რწმუნებას „ხელმძღვანელობის ანგარიშის“ შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ „ხელმძღვანელობის ანგარიში“ და ჩვენს მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ „ხელმძღვანელობის ანგარიში“:

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც მოთხოვნილია და შეესაბამება „საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობის და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და კეთილსინდისიერად წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლის ისეთ მექანიზმების შემუშავებაზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა საჭიროდ მიჩნევს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან თავისუფალი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს „კომპანიის უნარი“ განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ და მოახდინოს მსგავსი შეფასების წარდგენა მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება სურვილი მოახდინოს „კომპანიის“ ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს მუშაობა, ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა ზემოთ განსაზღვრული მოქმედებებისა.

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ „კომპანიის“ ფინანსური ანგარიშგების პროცესზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული რწმუნება შეიცავს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება შეცდომის ან თაღლითობის შედეგად გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორთა დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის შეძლებს არსებითი უზუსტობების გამოვლენას. თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად წარმოშობილი უზუსტობები შესაძლებელია მოიაზრებოდნენ არსებითად, თუ ცალკე ან ერთობლივად შეუძლიათ გავლენა იქონიონ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ს შესაბამისად, აუდიტის მსვლელობისას, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ამასთან ჩვენ:

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული

აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს „კომპანიის“ უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან, თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა, შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული მსჯელობების შესახებ, მათ შორის ჩვენს მიერ აუდიტის პროცესში აღმოჩენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

პარტნიორი აუდიტისა, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა გაიცა, არის:

კარენ საფარიანი

აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს „კომპანიის“ უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან, თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა, შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული მსჯელობების შესახებ, მათ შორის ჩვენს მიერ აუდიტის პროცესში აღმოჩენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

პარტნიორი აუდიტისა, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა გაიცა, არის:

კარენ საფარიანი

შპს „KPMG Georgia“
20 დეკემბერი 2018 წელი



შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2017	31 დეკემბერი 2016	1 იანვარი 2016
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	9	100,580	80,084	67,958
ძირითადი საშუალებები		3,031	3,171	3,341
არამატერიალური აქტივები		142	78	74
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	11	39	711	831
გაცემული სესხები		1,173	1,148	1,039
ავანსად გადახდილი დღგ		7,366	6,197	18,984
გადავადებული საგადასახადო აქტივი	8	-	-	13,501
სულ გრძელვადიანი აქტივები		112,331	91,389	105,728
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები		898	625	642
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	24,467	24,177	16,784
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	9,836	3,958	1,136
სულ მიმდინარე აქტივები		35,201	28,760	18,562
სულ აქტივები		147,532	120,149	124,290
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი	13			
საწესდებო კაპიტალი		160,120	160,120	160,120
დამატებითი შენატანი კაპიტალში		72,452	72,452	55,420
დაგროვილი ზარალი		(291,928)	(306,890)	(273,421)
სულ კაპიტალი		(59,356)	(74,318)	(57,881)
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები	15	127,182	116,444	81,483
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		127,182	116,444	81,483
მიმდინარე ვალდებულებები				
სესხები	15	75,116	73,851	83,343
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	4,590	4,172	17,345
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		79,706	78,023	100,688
სულ კაპიტალი		206,888	194,467	182,171
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		147,532	120,149	124,290

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10-35 გვერდებზე.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
 2017 წლის მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	2017	2016
შემოსავალი	5	26,310	21,263
სხვა შემოსავალი (ნეტო)	6	15,851	10,039
საოპერაციო ხარჯი	7	(14,334)	(12,886)
შედგები საოპერაციო საქმიანობებიდან		27,827	18,416
საპროცენტო შემოსავალი		14	10
საკუთრო სხვაობით გამოწვეული წმინდა მოგება/(ზარალი)		2,546	(16,874)
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე		(15,425)	(11,740)
წმინდა ფინანსური ხარჯი		(12,865)	(28,604)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		14,962	(10,188)
მოგების გადასახადის ხარჯი	8	-	(23,281)
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)		14,962	(33,469)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ და მისი სახელით ხელმოწერილია 2018 წლის 20 დეკემბერს:

 გიორგი გეგეჭკორი
 გენერალური დირექტორი

 ზურაბ გაჩეჩილაძე
 ფინანსური დირექტორი

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10-35 გვერდებზე.

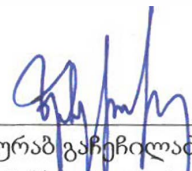
შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
2017 წლის მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	2017	2016
შემოსავალი	5	26,310	21,263
სხვა შემოსავალი (ნეტო)	6	15,851	10,039
საოპერაციო ხარჯი	7	(14,334)	(12,886)
შედგები საოპერაციო საქმიანობებიდან		27,827	18,416
საპროცენტო შემოსავალი		14	10
საკურსო სხვაობით გამოწვეული წმინდა მოგება/(ზარალი)		2,546	(16,874)
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე		(15,425)	(11,740)
წმინდა ფინანსური ხარჯი		(12,865)	(28,604)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		14,962	(10,188)
მოგების გადასახადის ხარჯი	8	-	(23,281)
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)		14,962	(33,469)

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ და მისი სახელით ხელმოწერილია 2018 წლის 20 დეკემბერს:


გიორგი გეგეჭკორი
გენერალური დირექტორი




ზურაბ გაჩეილაძე
ფინანსური დირექტორი

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10-35 გვერდებზე.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
2017 წლის კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

'000 ლარი	დამატებითი			სულ
	საწესდებო კაპიტალი	შენატანი კაპიტალში	დაგროვილი ზარალი	
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს, ადრე აღიარებული	160,120	55,420	(284,919)	(69,379)
შეცდომის გასწორების გავლენა (შენიშვნა 22)	-	-	11,498	11,498
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს	160,120	55,420	(273,421)	(57,881)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	-	-	(33,469)	(33,469)
ოპერაციები მესაკუთრებთან				
დამატებითი შენატანი კაპიტალში (შენიშვნა 13(გ))	-	7,252	-	7,252
მესაკუთრებთან ოპერაციებზე წარმოშობილი მოგების გადასახადის ეფექტის ანულირება (კომპენსირება) (შენიშვნა 13(გ))	-	9,780	-	9,780
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბერს	160,120	72,452	(306,890)	(74,318)
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	160,120	72,452	(306,890)	(74,318)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	14,962	14,962
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	160,120	72,452	(291,928)	(59,356)

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10-35 გვერდებზე.

’000 ლარი	2017 წელი	2016 წელი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან		
წლის მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	14,962	(10,188)
<i>კორექტირებები:</i>		
ცვეთა	534	473
ცვლილება საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებაში	(17,716)	(10,319)
სავაჭრო მოთხოვნების წმინდა გაუფასურება	1,400	-
ავანსების გაუფასურება	514	-
წმინდა ფინანსური ხარჯი	12,865	28,604
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან, სამუშაო კაპიტალის და ანარიცხების ცვლილებამდე	12,559	8,570
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	(2,518)	(6,168)
ცვლილება ავანსად გადახდილ დღგ-ში	(1,169)	731
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	410	(1,096)
ცვლილება მარაგებში	(273)	-
ფულადი ნაკადები ოპერაციებიდან, პროცენტის გადახდამდე	9,009	2,037
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან	9,009	2,037
საინვესტიციო საქმიანობებში გამოყენებული ფულადი ნაკადები		
სესხის გაცემა	(45)	-
საინვესტიციო ქონების შეძენა	(2,621)	(1,670)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(420)	(302)
არამატერიალური აქტივების შეძენა	(64)	(4)
საინვესტიციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(3,150)	(1,976)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობებიდან		
მიღებული სესხები	-	2,147
წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობებიდან	-	2,147
წმინდა მატება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში	5,859	2,208
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს	3,958	1,136
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	19	614
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს (შენიშვნა 12)	9,836	3,958

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10-35 გვერდებზე.

1 ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(ა) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი იყენებენ განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(ბ) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის ქართული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად. კომპანია დაფუძნდა 2008 წლის 23 ივნისს. კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია: 204557014.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისის მისამართია: ბარათაშვილის ქუჩა №2, თბილისი, 0105, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცალო ვაჭრობის და დასასვენებელი კომერციული ფართების უზრუნველყოფა თბილისის მოლის სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში, რომელიც თბილისში, დიდმის ტერიტორიაზეა განთავსებული და რომელიც არსებითად დასრულებული იყო 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

კომპანიის მფლობელები არიან შემდეგი საწარმოები: შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“ (84.7%) და „ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები) (15.3%). კომპანია ძირითადად საბოლოო მშობელი კომპანიის „ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტის“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები) მართვის ქვეშ მყოფ ჯგუფში შემავალი საწარმოებიდან ფინანსდება. შედეგად, კომპანია ეკონომიკურად დამოკიდებულია საბოლოო მშობელ კომპანიაზე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

2 აღრიცხვის საფუძველი

(ა) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

(ბ) ფუნქციონირებადი საწარმო

კომპანიის უნარი განაგრძოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და დაფაროს მისი ვადადამდგარი ვალდებულებები დამოკიდებულია კომპანიის უნარზე მიიღოს დაფინანსება მისი მშობელი კომპანიისგან.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობამ შეაფასა კომპანიის ფინანსური შედეგები, ფინანსური მდგომარეობა და ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან, განიხილა ქვემოთ მოცემული შემამსუბუქებელი გარემოებები და დაასკვნა, რომ კომპანიას ექნება შესაბამისი ლიკვიდურობა მისი ვადადამდგარი ვალდებულებების დასაფარად და რომ ხელმძღვანელობის დაშვება საწარმოს ფუნქციონირების შესახებ ანგარიშგების თარიღისთვის შესაბამისია.

ხელმძღვანელობის ზემოთ განსაზღვრული დაშვება შემდეგ ფაქტებსა და შეფასებებს ეფუძნება:

- 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები მოიცავს სესხებს საბოლოო მშობელი კომპანიისგან 75,116 ათასი ლარის ოდენობით. საბოლოო მშობელმა კომპანიამ („ლია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები)) დაადასტურა მისი განზრახვა იმასთან დაკავშირებით, რომ ის არ მოითხოვდა 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ვადადამდგარი ვალდებულებების დაფარვას (იხილეთ შენიშვნა 15(ა)), და საჭიროების შემთხვევაში გადაავადებდა მათ კომპანიის მიერ არსებული ფინანსური სირთულეების დასაძლევად.
- კომპანიას გააჩნია გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი (იხილეთ შენიშვნა 15(გ)) და კომპანიის საბოლოო მშობელმა კომპანიამ დაადასტურა, რომ საჭიროების შემთხვევაში ის ფინანსურ და სხვა სახის დახმარებას გაუწევს კომპანიას მისი ვადადამდგარი ფინანსური ვალდებულებების შესასრულებლად (იხილეთ შენიშვნა 17(დ)).

3 სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი (“ლარი”), რომელიც წარმოადგენს „კომპანიის“ მოქმედ ვალუტას და, იმავდროულად, არის წარსადგენი ვალუტა. შესაბამისად, მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მთელი ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია ქართულ ლარში და დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, თუ სხვაგვარად არ იქნება განსაზღვრული.

4 შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგად გამოწვეული ცვლილებები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზედაც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაში კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, მოცემულია მე-9 შენიშვნაში - საინვესტიციო ქონება.

ინფორმაცია დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებთან დაკავშირებით, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში არსებითი ცვლილების გამოწვევის მნიშვნელოვანი რისკის წინაშე დგანან, განხილულია შენიშვნაში 9(ა) - საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების განსაზღვრა.

რეალური ღირებულების განსაზღვრა

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და ინფორმაცია საჭიროებს რეალური ღირებულების განსაზღვრას, როგორც ფინანსური - ისე არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.

რეალური ღირებულება დაჯგუფებულია სხვადასხვა დონეების მიხედვით, სამემფასებლო მეთოდოლოგიაში გამოყენებული ინფორმაციის საფუძველზე, შემდეგი სახით:

- *დონე 1:* კოტირებული საბაზრო ფასი (დაუკორექტირებელი) აქტიურ ბაზარზე მსგავსი აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.
- *დონე 2:* შემაჯავლი მონაცემები გარდა იმისა, რაც შესულია პირველ დონეში და რომლებიც ხელმისაწვდომია აქტივისა და ვალდებულებებისთვის, როგორც პირდაპირ (მაგ. ფასები), ასევე ირიბად (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).

- დონე 3: მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

იმ შემთხვევაში, როდესაც აქტივისა ან ვალდებულების რეალური ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული მონაცემების დაჯგუფება შესაძლოა რეალური ღირებულების სხვადასხვა დონეებში, მაშინ რეალური ღირებულების შეფასების დაჯგუფება ხდება მთლიანობაში, რეალური ღირებულების იერარქიის იმავე დონეში, რომელშიც ყველაზე დაბალი დონის მონაცემებია, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

რეალური ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 9(ა) – საინვესტიციო ქონება;
- შენიშვნა 15(დ) – სესხები; და
- შენიშვნა 17(ა) – ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულება.

5 შემოსავალი

'000 ლარი	2017	2016
საიჯარო შემოსავალი	23,651	18,979
კომუნალური შემოსავალი	1,750	1,490
შემოსავალი ღონისძიებებიდან	72	324
საიჯარო შემოსავალი რეკლამიდან	47	221
სხვა	790	249
	26,310	21,263

6 სხვა შემოსავალი/(ხარჯი)

'000 ლარი	2017	2016
ცვლილება საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებაში (იხილეთ შენიშვნა 9)	17,716	10,319
სავაჭრო მოთხოვნების წმინდა გაუფასურება	(1,400)	(158)
ავანსების გაუფასურება	(514)	-
სხვა შემოსავალი	253	194
სხვა ხარჯი	(204)	(316)
	15,851	10,039

7 საოპერაციო ხარჯი

'000 ლარი	2017	2016
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯი	5,192	5,216
ხელფასი	2,269	2,306
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,510	591
მარკეტინგული ხარჯი	1,380	1,123
ხელმძღვანელობის მომსახურების საფასური	1,348	1,342
საგადასახადო ხარჯი, მოგების გადასახადის გამოკლებით	917	816
ცვეთა	534	473
ქონების დაზღვევა	504	534
წარმომადგენლობითი და სამივილინეო ხარჯები	19	3
საბანკო ხარჯი	1	2
სხვა	660	480
	14,334	12,886

8 მოგების გადასახადის ხარჯი

(ა) მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხები

კომპანიის მოქმედი საგადასახადო განაკვეთია ქართული კომპანიებისთვის განსაზღვრული მოგების 15%-იანი საგადასახადო განაკვეთი (2016 წელს: 15%).

'000 ლარი	2017	2016
მიმდინარე საგადასახადო ხარჯი		
მიმდინარე წელი	-	-
გადავადებული საგადასახადო სარგებელი		
დროებითი სხვაობების წარმოშობა და დაბრუნება	-	23,281
	-	23,281

პირდაპირ კაპიტალში აღიარებული გადასახადი

'000 ლარი	2017			2016		
	დაბეგვრამდე	გადასახადი	გადასახადის გამოკლებით	დაბეგვრამდე	გადასახადი	გადასახადის გამოკლებით
გადავადებული საგადასახადო ვალდებულება						
დაბალპროცენტიანი სესხების დისკონტირების						
თავდაპირველ აღიარებაზე	-	-	-	-	9,780*	9,780
	-	-	-	-	9,780	9,780

* კანონმდებლობაში ცვლილების მიზეზით გადავადებული საგადასახადო აქტივის ანულირება (კომპენსირება), კაპიტალში დამატებითი შენატანის ადრე აღიარებული საგადასახადო ეფექტი მშობელი კომპანიისგან მიღებულ სესხებზე, (შენიშვნა 8(ბ)).

ეფექტური საგადასახადო განაკვეთის შეჯერება:

	2017		2016	
	'000 ლარი	%	'000 ლარი	%
მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე	14,962	100	(10,188)	100
გადასახადი კომპანიის საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით	-	-	(1,528)	15
ცვლილება აღიარებულ დაქვითვად დროებით სხვაობებში (კანონმდებლობის ცვლილებით გამოწვეული) და სხვაობები შემოსავლების და ხარჯების საგადასახადო და ფასის საფუძვლებს შორის	-	-	21,329	(209)
მიმდინარე წლის ზარალი, რომლისთვისაც აღიარებული არ არის გადავადებული საგადასახადო აქტივი	-	-	3,480	(34)
დაუქვითავი ხარჯები	-	-	-	-
	-	-	23,281	(228)

(ბ) წლის განმავლობაში მოძრაობა დროებით სხვაობებში

'000 ლარი	1 იანვარი 2016 წელი	მოგებაში ან ზარალში აღიარებული	პირდაპირ კაპიტალში აღიარებული	31 დეკემბერი 2016 წელი
საინვესტიციო ქონება	16,515	(16,515)	-	-
ძირითადი საშუალებები	(46)	46	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	66	(66)	-	-
სესხები	(3,034)	(6,746)	9,780	-
	13,501	(23,281)	9,780	-

ადრე აღიარებული გადავადებული საგადასახადო აქტივების ანულირება (კომპენსირება) 23,281 ათასი ლარის ოდენობით უკავშირდება საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის ცვლილებას. 2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც გულისხმობს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაშია საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ. იმის გათვალისწინებით, რომ ცვლილება საქართველოს საგადასახადო კოდექსში 2016 წლის 31 დეკემბრამდე მოხდა, კომპანიამ აღიარა ცვლილების სრული ეფექტი ადრე აღიარებული გადავადებული საგადასახადო აქტივის აღიარების შეწყვეტით, 2016 წლის მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში მოგების გადასახადის ხარჯის სახით.

9 საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწის ნაკვეთები	სავაჭრო მოლი	სულ
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს	7,143	60,815	67,958
შესყიდვები	-	1,807	1,807
ცვლილება რეალურ ღირებულებაში (იხილეთ შენიშვნა 6)	751	9,568	10,319
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბერს	7,894	72,190	80,084
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	7,894	72,190	80,084
შესყიდვები	-	2,780	2,780
ცვლილება რეალურ ღირებულებაში (იხილეთ შენიშვნა 6)	(13)	17,729	17,716
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	7,881	92,699	100,580

კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოიცავს სავაჭრო მოლს (თბილისი მოლი) დიღომში, თბილისში, ასევე მიწის ნაკვეთებს.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ სავაჭრო მოლი საინვესტიციო ქონებად დააკლასიფიცირა, რადგან მოიჯარეებისთვის გასაწევი დამხმარე მომსახურებები მთლიანი გარიგების შედარებით უმნიშვნელო კომპონენტს წარმოადგენს.

რეალურ ღირებულებაში ცვლილება აღიარებულია როგორც შემოსულობა/(ზარალი) მოგებაში ან ზარალში და ის შესულია სხვა შემოსავალში.

(ა) საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება განისაზღვრა გარე დამოუკიდებელი შემფასებლის „ბიდიოს“ მიერ, რომელსაც აქვს აღიარებული პროფესიონალური კვალიფიკაცია და მიმდინარე გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ადგილმდებარეობასა და კატეგორიაში.

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შეფასება განხორციელდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით. საშემფასებლო მოდელი მოიცავს წმინდა ფულადი ნაკადების რეალურ ღირებულებას, რომელიც ქონებიდან წარმოიშვება, მოსალოდნელი იჯარის ზრდის განაკვეთის, ფართების დაკავებულობის მაჩვენებლის, იჯარის საინიციატივო ხარჯების, როგორც არის პერიოდების საიჯარო გადასახადის გარეშე, ასევე სხვა ხარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც არ იფარება მოიჯარეების მიერ. მოსალოდნელი წმინდა ფულადი ნაკადები დისკონტირდება რისკებზე მორგებული დისკონტირების განაკვეთების გამოყენებით.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების განახლებული პროგნოზი, იმ საიჯარო ხელშეკრულებების გათვალისწინებით, რომლებიც ხელმოწერილია ან რომელთა ხელმოწერაც მოსალოდნელია 2017 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ უმოკლეს ვადაში და განსაზღვრა, რომ საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება 17,716 ათასი ლარით გაიზარდა და შეადგინა 100,580 ათასი ლარი (შენიშვნა 6).

თბილისი მოლის რეალური ღირებულების განსაზღვრებაში გამოყენებულია შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- ფულადი ნაკადები დაგეგმილია განვლილი გამოცდილების, ფაქტიური საოპერაციო შედეგების და კომპანიის ხუთწლიანი ბიზნეს გეგმის საფუძველზე.
- საიჯარო ფართის დაკავებულობის მაჩვენებელი დაგეგმილია 82%-ით, პროექტის დასრულების შემდეგ მეხუთე წლის ბოლოს და 82% იქნება შემდგომ წლებში;
- პოტენციური მთლიანი საშუალო შეწონილი წლიური საიჯარო განაკვეთი ფასდება კვადრატულ მეტრზე საშუალოდ 13 აშშ დოლარის ოდენობით, საიჯარო ფართებიდან მიღებული შემოსავლის, თავისუფალი ფართების და სხვა შემოსავლის საფუძველზე.
- საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულ იქნა დისკონტირების განაკვეთი 14.72%-ის ოდენობით; და
- ტერმინალური ღირებულება წარმოშვა ხუთწლიანი პერიოდის ბოლოს. ტერმინალური ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ იქნა ტერმინალური ზრდის განაკვეთი 2.3%-ის ოდენობით.

მნიშვნელოვან დაშვებებთან დაკავშირებული მაჩვენებლები წარმოადგენს საცალო ბიზნესში მომავალი ტენდენციების ხელმძღვანელობისეულ შეფასებას და ისინი ეფუძნება როგორც გარე, ისე - შიდა წყაროებს.

ზემოთ მოყვანილი დაშვებები მგრძნობიარე შემდეგი მიმართულებებით:

- დისკონტირების განაკვეთის 1%-იანი ზრდა 3,442 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებას;
- შემოსავალში 3%-იანი კლება 3,077 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებას.

რეალური ღირებულების შეფასება განეკუთვნება რეალური ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, საშემფასებლო მეთოდში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი კორექტირებების გამო.

(ბ) უსაფრთხოება

კომპანიის საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალებები საბოლოო მშობელი კომპანიის სესხის უზრუნველყოფას წარმოადგენენ. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ მე-15 შენიშვნა.

10 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	2017	2016
სავაჭრო მოთხოვნები	23,848	23,472
სხვა მოთხოვნები	619	705
	24,467	24,177

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული გაუფასურების ზარალი განხილულია მე-17 შენიშვნაში.

11 გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები

'000 ლარი	შენიშვნა	2017	2016
ავანსები სამშენებლო სამუშაოებისთვის		39	711
მათ შორის გადახდილი ავანსები შემდეგი საწარმოებისთვის:			
შპს „საერთაშორისო სამშენებლო ჰოლდინგი“		-	385
შპს „ჰაუსარტი“		-	129
სხვა		39	197
		39	711

2017 წლის განმავლობაში ხელმძღვანელობამ გაუფასურებულად აღიარა შპს „საერთაშორისო სამშენებლო ჰოლდინგისთვის“ გადახდილი ავანსი 385 ათასი ლარის ოდენობით და შპს „ჰაუსარტისთვის“ გადახდილი ავანსი 129 ათასი ლარის ოდენობით (იხილეთ შენიშვნა 6).

12 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	2017	2016
მიმდინარე ანგარიში	9,836	3,958
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში	9,836	3,958

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დამოკიდებულება და ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებთან დაკავშირებული მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-17 შენიშვნაში.

13 კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში განსაზღვრული კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის გამოშვებულმა და გადახდილმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 160,120 ათასი ლარი (2016 წლის 31 დეკემბერს: 160,120 ათასი ლარი).

2016 წლის ივნისში, დირექტორთა საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, „ღია სააქციო საზოგადოება რაკიან დეველოპმენტმა“ (არაბთა გაერთიანებული სამეორეობი) კომპანიის კაპიტალის 15.3% შეიძინა „IFC“-სგან.

(ბ) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, კომპანიის ფასს-ების შესაბამისად მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის დაგროვილი ზარალი, მათ შორის მიმდინარე წლის მოგება 291,928 ათასი ლარის ოდენობით (2016 წელს (გადათვლილი): დაგროვილი ზარალი 306,890 ათასი ლარის ოდენობით).

(გ) დამატებითი შენატანი კაპიტალში

2016 წლის განმავლობაში, საბოლოო მშობელი კომპანიის და სხვა დაკავშირებული მხარეების მიერ პირდაპირ გაწეული ფინანსური ვალდებულებები თბილისის მოლის მშენებლობასთან დაკავშირებით, კონვერტირებულ იქნა საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებულ სესხად, საბაზრო განაკვეთთან შედარებით დაბალ საპროცენტო განაკვეთში. ტრანზაქციის ღირებულებამ 2016 წელს შეადგინა 9,065 ათასი აშშ დოლარი, რომელიც დისკონტირებულ იქნა საბაზრო განაკვეთის გამოყენებით საშუალოდ წლიური 9.07%-10.01%-ის ოდენობით (იხილეთ შენიშვნა 15 (დ)). 2016 წლის განმავლობაში, 7,252 ათასი ლარის ოდენობით დისკონტირების ეფექტი აღიარდა აქციონერის მიერ კაპიტალში დამატებითი შენატანის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის (გადასვლა ე.წ. „ესტონურ მოდელებზე“) ცვლილების შედეგად კაპიტალში დამატებით შენატანში აღიარებული გადავადებული გადასახადი 9,780 ათასი ლარის ოდენობით ანუღირდა 2016 წელს (შენიშვნა 8(ა)).

14 კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ გააჩნია კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს საკმარისი კაპიტალი კომპანიის საოპერაციო და სტრატეგიული მიზნების განსახორციელებლად და ბაზრის მონაწილეებს შორის ნდობის შესანარჩუნებლად. ეს მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით, კომპანიის შემოსავლების, მოგებისა და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმების მუდმივი მონიტორინგის გზით, რომლებიც ძირითადად ფინანსდება აქციონერებისგან სესხის და/ან კაპიტალის დაფინანსების გზით.

კომპანიის სესხი/კაპიტალის კოეფიციენტი 31 დეკემბერს იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2017	2016
სულ ვალდებულებები	206,888	194,467
გამოკლება: ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტები	(9,836)	(3,958)
წმინდა სესხი	197,052	190,509
 სულ კაპიტალი	 (59,356)	 (74,318)
სესხი/კაპიტალის კოეფიციენტი 31 დეკემბერს	(3.32)	(2.56)

წლის განმავლობაში კაპიტალის მართვის მიდგომაში ცვლილება არ განხორციელებულა.

კომპანია არ ექვემდებარება კაპიტალის გარე მოთხოვნებს.

15 სესხები

მოცემულ შენიშვნაში განსაზღვრულია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტიანი სესხების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება. საპროცენტო განაკვეთის, სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე კომპანიის დამოკიდებულების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ მე-17 შენიშვნაში.

'000 ლარი	2017	2016
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	127,182	116,444
	127,182	116,444
 მიმდინარე ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხის მიმდინარე წილი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	75,116	73,851
	75,116	73,851
	202,298	190,295

(ა) სესხის ვადები და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების ვადები და პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი, 2017 წელი		31 დეკემბერი, 2016 წელი	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველყოფილი სესხი	აშშ	5%	2022-2026	196,233	127,182	191,907	116,444
საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	დოლარი						
არაუზრუნველყოფილი სესხი	აშშ						
საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	დოლარი	LIBOR+3.5%	მოთხოვნამდე	75,116	75,116	73,851	73,851
სულ პროცენტები				271,349	202,298	265,758	190,295

სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან უზრუნველყოფილია კომპანიის ყველა მოძრავი და უძრავი აქტივით.

(ბ) ვალდებულებების მოძრაობისა და ფინანსური საქმიანობებიდან წარმოშობილი ფულადი ნაკადების შეჯერება

'000 ლარი	1 იანვარი, 2017 წელი	ფულადი სახსრების შემოდინება	საპროცენტო ხარჯი	საკურსო სხვაობით გამოწვეული წმინდა მოგება/(ზარალი)	31 დეკემბერი, 2017 წელი
სესხები	190,295	-	15,425	(3,422)	202,298

'000 ლარი	1 იანვარი, 2016 წელი	ფულადი სახსრების შემოდინება	საპროცენტო ხარჯი	საკურსო სხვაობით გამოწვეული წმინდა მოგება/(ზარალი)	31 დეკემბერი, 2016 წელი
სესხები	164,826	2,147	11,740	11,582	190,295

(გ) გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხიდან 36,6 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გამოყენების ვადა 5 წელია.

2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხიდან 36,6 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გამოყენების ვადა 6 წელია.

(დ) სახელშეკრულებო პირობების დარღვევა

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ადგილი ჰქონდა საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული 75,116 ათასი ლარის ოდენობით (2016 წლის 31 დეკემბერი: 73,851 ათასი ლარი) არაუზრუნველყოფილი სესხების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადების დარღვევას, რამაც გამოიწვია დეფოლტი, რომლის საფუძველზეც გამსესხებელს შეუძლია სესხის დაფარვის მოთხოვნა. 2017 წლის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული არაუზრუნველყოფილი სესხების გრძელვადიანი ნაწილი მიმდინარე ვალდებულებად დააკლასიფიცირა.

(ე) სესხების რეალური ღირებულება

თავდაპირველი აღიარებისას, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ საბოლოო მშობელი კომპანიისგან ფიქსირებული 5%-იანი განაკვეთით მიღებული უზრუნველყოფილი სესხის სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთი წარმოშობის თარიღისთვის საბაზრო განაკვეთებზე ნაკლები იყო და

ინსტრუმენტი თავდაპირველი აღიარებისას რეალური ღირებულებით შეაფასა, მსგავსი ინსტრუმენტების პროცენტის მომავალი გადახდების და ძირითადი თანხის დაფარვის დისკონტირების გზით, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას მერყეობდა წლიურ 9,07%-13,94% შორის.

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბაზარზე მსგავსი ინსტრუმენტების შესახებ ინფორმაციის საფუძველზე, საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული სესხების რეალური ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას უახლოვდებოდა.

16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

'000 ლარი	2017	2016
სავაჭრო ვალდებულებები	2,286	1,953
მიღებული ავანსები	2,214	2,035
სხვა ვალდებულებები	90	184
	4,590	4,172

2016 წლის 1 იანვრიდან, ყველა გადასახადი უნდა გადახდილი იყოს ერთიანი სახელმწიფო ხაზინის ანგარიშზე. კომპანიამ გაქვითა საგადასახადო ვალდებულებები, რომლებიც კლასიფიცირებული იყო სხვა ვალდებულებების სახით, 11,164 ათასი ლარის ოდენობით (2016 წლის 31 დეკემბრის: 12,056 ათასი ლარი), 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ავანსად გადახდილ დღგ-სთან მიმართებაში.

კომპანიის დამოკიდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებულ სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკზე განხილულია მე-17 შენიშვნაში.

17 რეალური ღირებულება და რისკების მართვა

(ა) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულება

რეალური ღირებულების შეფასების მიზანია ზუსტი ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიღებული იქნება შეფასების თარიღისთვის აქტივის გაყიდვისგან ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის ოპერაციის ფარგლებში ბაზრის მონაწილეებს შორის. თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე რეალური ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას მიღწევად შედეგად.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალური ღირებულება საშემფასებლო ტექნიკების გამოყენებით. საშემფასებლო ტექნიკების მიზანს წარმოადგენს რეალური ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს იმ ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვით ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადაცემით შეფასების დღეს ბაზრის მონაწილეებს შორის სტანდარტულ ოპერაციაში. გამოყენებული საშემფასებლო ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების რეალური ღირებულება გაანგარიშდება ძირითადი თანხის და საპროცენტო მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც ანგარიშგების თარიღში პროცენტის საბაზრო განაკვეთით დისკონტირდება.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება მიახლოებულია მათ რეალური ღირებულებასთან.

(ბ) ფინანსური რისკების მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო კომპანია შემდეგ რისკებს გასწევს:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 17(გ);
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 17(დ);
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 17(ე)).

რისკების მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და მიმოხილვაზე.

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლებისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად განიხილება ბაზრის პირობებისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით კომპანიის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

აქციონერები ამოწმებენ როგორ ახდენს ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობას და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას კომპანიის წინაშე მდგარ რისკებთან მიმართებაში.

(გ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ კონტრაქტის ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი წარმოიშვება კომპანიის კონტრაქტებისგან მისაღებ თანხებზე.

საკრედიტო რისკზე დამოკიდებულება

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. მაქსიმალური დამოკიდებულება საკრედიტო რისკზე ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის იყო შემდეგი:

’000 ლარი	შენიშვნა	საბალანსო ღირებულება	
		2017	2016
გაცემული სესხები		1,173	1,148
სავაჭრო მოთხოვნები	10	23,848	23,472
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	9,836	3,958
		34,857	28,578

სავაჭრო მოთხოვნები

კომპანიის მიერ საკრედიტო რისკზე დამოკიდებულება ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. გეოგრაფიულად, საკრედიტო რისკი ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

ხელმძღვანელობამ მიიღო საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება სტანდარტული გადახდის და მიწოდების პირობების შეთავაზებამდე. კომპანიისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და რიგ შემთხვევაში საბანკო რეკვიზიტებს. კომპანიის შემოსავლის დაახლოებით 26% (2016 წელს: 22%) უკავშირდება სავაჭრო ოპერაციებს ერთ კლიენტთან.

კლიენტის საკრედიტო რისკის მონიტორინგის პროცესში, კლიენტები ჯგუფდებიან მათი საკრედიტო მახასიათებლების მიხედვით, მათ შორის იმის გათვალისწინებით, ისინი ფიზიკური პირები არიან, თუ - იურიდიული, მათი გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა, მრეწველობა, დაძველების პროფილი, ვადიანობა და ადრე არსებული ფინანსური სირთულეები. სავაჭრო მოთხოვნები კომპანიის მოიჯარეებს უკავშირდება.

კომპანია არ ითხოვს უზრუნველყოფას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში.

კომპანია ადგენს გაუფასურების რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს გაწეული ზარალის მისეულ შეფასებას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში. ამ რეზერვის მთავარი კომპონენტები მოიცავს ზარალის სპეციფიკურ კომპონენტს, რომელიც ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან დამოკიდებულებას უკავშირდება და კოლექტიური ზარალის კომპონენტს, რომელიც დგინდება მსგავსი აქტივების ჯგუფებისთვის ზარალებთან მიმართებაში, რომელიც გაწეულია, მაგრამ ჯერ არ არის იდენტიფიცირებული. კოლექტიური ზარალის რეზერვი განისაზღვრება მსგავსი ფინანსურ აქტივებთან დაკავშირებული საგადახდებლო სტატისტიკური მონაცემების საფუძველზე.

საკრედიტო რისკზე მაქსიმალური დამოკიდებულება სავაჭრო მოთხოვნებისთვის ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის, გეოგრაფიული რეგიონების მიხედვით იყო შემდეგი:

'000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2017	2016
	23,848	23,472

გაუფასურების ზარალი

სავაჭრო მოთხოვნების ვადიანობა ანგარიშგების თარიღისთვის იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ბრუტო 2017	გაუფასურება 2017	ბრუტო 2016	გაუფასურება 2016
ვადაგადაცილების გარეშე	-	-	-	-
0-დან 30 დღემდე ვადაგადაცილება	2,034	-	2,857	-
31-დან 90 დღემდე ვადაგადაცილება	1,338	-	2,214	-
91-დან 180 დღემდე ვადაგადაცილება	1,474	-	1,889	-
180-დან 365 დღემდე ვადაგადაცილება	2,556	-	2,237	-
ერთ წელზე მეტი ვადაგადაცილება	18,201	(1,755)	14,630	(355)
	25,603	(1,755)	23,827	(355)

სარეზერვო ანგარიში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში გამოიყენება გაუფასურების ზარალის აღრიცხვისთვის, სანამ კომპანია არ მიიღებს დამაკმაყოფილებელ მტკიცებულებას იმისა, რომ შეუძლებელია მართებული თანხის ამოღება; ასეთ შემთხვევაში, თანხა მიიჩნევა დაუბრუნებლად და ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში.

კომპანიის აზრით, გაუფასურების რეზერვი საჭირო არ არის ვადაგადაცილებულ სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში, გარდა უკვე გათვალისწინებულისა. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნებიდან 21,777 ათასი ლარი (2016 წელს: 20,806 ათასი ლარი), მათ შორის 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული მოთხოვნების ჩათვლით წარმოადგენს მოთხოვნებს „აღკვეთის ჯგუფის“-ის საწარმოების მიმართ.

(i) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია ფლობს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს 9,836 ათასი ლარის ოდენობით (2016 წელს: 3,958 ათასი ლარი), რომელიც წარმოადგენდა მის მაქსიმალურ საკრედიტო დამოკიდებულებას ამ აქტივებზე. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია ბანკებსა და ფინანსური ინსტიტუტებში, რომლებსაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვთ შეფასებები BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი).

(დ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში არასაჭირო დანაკარგების ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების თავიდან ასაცილებლად.

ამ მიზნით, კომპანია აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, მოსალოდნელი ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; ეს გამორიცხავს ისეთი ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები. ამასთან, მშობელი კომპანია მზად არის ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიოს კომპანიას იმ შემთხვევაში, თუ ის ფინანსური სირთულეების წინაშე დადგება. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი უზრუნველყოფილი სესხისგან, რომელიც მიღებულ იქნა საბოლოო მშობელი კომპანიისგან 36,6 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, 5 წელიწადში გამოყენების ვადით (იხილეთ შენიშვნა 15(გ)).

ლიკვიდურობის რისკზე დამოკიდებულება

ქვემოთ მოცემულია ანგარიშგების თარიღში ფინანსური ვალდებულებების დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადები. თანხები მოცემულია ბრუტო და არადისკონტირებულ საფუძველზე და ისინი მოიცავს მოსალოდნელ პროცენტს:

2017 '000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნამდე	0-6 თვე	4-5 წელი	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები						
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	127,182	249,103	-	-	76,582	172,521
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	75,116	75,116	75,116	-	-	-
სავაჭრო მოთხოვნები	2,286	2,286	-	2,286	-	-
	204,584	326,505	75,116	2,286	76,582	172,521
2016 '000 ლარი						
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები						
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	116,444	254,350	-	-	-	254,350
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	73,851	73,851	73,851	-	-	-
სავაჭრო მოთხოვნები	1,953	1,953	-	1,953	-	-
	192,248	330,154	73,851	1,953	-	254,350

როგორც 15(ბ) შენიშვნაშია განსაზღვრული, 2017 და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან კლასიფიცირებულია მოთხოვნამდე კატეგორიაში და ზემოთ მოცემულ ლიკვიდურობის ცხრილში სესხის ნაშთი წარმოდგენილია მისი ნომინალური ღირებულებით.

(ე) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ საბაზრო ფასების ცვლილება, როგორც არის უცხოური ვალუტის განაკვეთები, საპროცენტო განაკვეთები და კაპიტალის ფასები, იმოქმედებს კომპანიის შემოსავალზე და მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკის დაქვემდებარების მართვა და კონტროლი, მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

(ი) სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება საკრედიტო რისკს იმის გათვალისწინებით, რომ არსებობს შეუსაბამობა შესყიდვებისა და კრედიტების ვალუტებსა და კომპანიის შესაბამის სამუშაო ვალუტას - ლარს შორის. ვალუტა, რომელშიც ეს ოპერაციები უმეტესად არის დენომინირებული არის აშშ დოლარი.

პროცენტი სესხებზე სესხის ვალუტაშია დენომინირებული.

სავალუტო რისკზე დამოკიდებულება

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის რისკზე იყო შემდეგი:

'000 ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 2017	აშშ დოლარში დენომინირებული 2016
გაცემული სესხები	1,173	1,148
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	23,107	8,419
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	9,021	2,914
სესხები	(202,298)	(190,295)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(1,696)	(186)
წმინდა დაქვემდებარება	(170,693)	(178,000)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კურსი		ანგარიშგების წარდგენის თარიღით არსებული კურსი	
	2017	2016	2017	2016
1 აშშ დოლარი	2.5086	2.3667	2.5922	2.6468

მგრძნობელობის ანალიზი

აშშ დოლართან მიმართებაში ლარის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ წარმოდგენილის შესაბამისად, 31 დეკემბრის მდგომარეობით იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და იმოქმედებდა კაპიტალზე ან მოგებაზე ან ზარალზე დაბეგვრამდე, ქვემოთ მოცემული ოდენობით. ეს ანალიზი გულისხმობს, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ კი საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩება.

'000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
2017 წლის 31 დეკემბერი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	17,069	(17,069)
2016 წლის 31 დეკემბერი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	17,800	(17,800)

(ii) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, უპირველეს ყოვლისა, დიდ გავლენას ახდენს სესხებსა და ვალდებულებებზე, რადგან ეს იწვევს სესხის რეალური ღირებულების (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან გავლენას მოახდენს მომავალში ფულადი ნაკადების მოძრაობაზე (სესხი ცვალებადი განაკვეთით). ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის დასადგენად, თუ კომპანიის ფინანსური ვალდებულებებიდან რამდენი უნდა იყოს ფიქსირებული და რამდენი ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთით. თუმცა ახალი სესხის აღების დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მართვის გუნდი ხელმძღვანელობს საკუთარი მოსაზრებით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება კომპანიისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალებადი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დამოკიდებულება

ანგარიშგების წარდგენის თარიღში, კომპანიის პროცენტის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის პროფილი იყო შემდეგი:

‘000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2017	2016
ფიქსირებულ განაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(127,182)	(116,444)
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(75,116)	(73,851)

რეალური ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხვას ფიქსირებულგანაკვეთიან ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალის ან გასაყიდად ხელმისაწვდომის კატეგორიაში. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში ანგარიშგების თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე, ან კაპიტალზე.

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

100 საბაზისო პუნქტიანი ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის გაზრდის / (შემცირებს) კაპიტალს და მოგებას ან ზარალს დაბეგვრამდე ქვემოთ ნაჩვენები ოდენობით. ეს ანალიზი გულისხმობს, რომ ყველა სხვა ცვალებადი მაჩვენებელი, კონკრეტულად, უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსები, ცვლილების გარეშე დარჩება.

‘000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	100 საბაზისო პუნქტიანი ზრდა	100 საბაზისო პუნქტიანი კლება
2017		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(751)	751
2016		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(739)	739

18 პირობითი ვალდებულებები

(ა) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოში

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ბუნდოვანი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისგან განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, დამატებით გადასახადის, ჯარიმის ან მოსაკრებლების ვალდებულება შესაძლოა არ დაერიცხოს საგადასახადო უწყების მიერ თუ იმ წლის შემდეგ, როდესაც ამგვარი დარღვევა წარმოიშვა სამი წელი იქნება გასული.

ამგვარმა ვითარებამ შესაძლოა წარმოქმნას საგადასახადო რისკები, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით მაღალია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მან სათანადოდ უზრუნველყო საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი უწყებების ინტერპრეტაციები შესაძლოა განსხვავდებოდეს კომპანიისეული ინტერპრეტაციისგან და იმ შემთხვევაში, თუ უწყებები წარმატებით შესძლებენ მათი ინტერპრეტაციის ამოქმედებას, მათ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიონ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

19 ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

(ა) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის მშობელი კომპანია შპს „რაკინ დეველოპმენტი“, ხოლო მისი საბოლოო მშობელი კომპანიაა „ღია სააქციო საზოგადოება რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები). კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა რას-ალ-ხაიმის მთავრობა (არაბთა გაერთიანებული საემიროები).

კომპანიის საბოლოო ან რომელიმე შუალედური მშობელი კომპანია არ გამოსცემს საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებებს.

(ბ) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

(i) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვანმა ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების კატეგორიაში (იხილეთ შენიშვნა 6):

'000 ლარი	2017	2016
ხელფასები და ბონუსები	184	183

(გ) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ.

(i) სესხები

’000 ლარი	ოპერაციების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	
	2017	2016	2017	2016
მიღებული სესხები:				
საბოლოო მშობელი კომპანია	-	(19,344)	(202,298)	(190,295)
	-	(19,344)	(202,298)	(190,295)
გაცემული სესხები:				
მშობელი კომპანია	45	-	1,173	1,148
	45	-	1,173	1,148

20 ანგარიშგების წარდგენის შემდგომი მოვლენები

2017 წლის 28 დეკემბერს, კომპანიამ გააფორმა შეცვლილი და გადაანგარიშებული საიჯარო ხელშეკრულებები „ალჰოკეარის ჯგუფის“ საწარმოებთან, რომლებიც 2017 წლის 1 ნოემბერს დაიწყო და მათ ვადა გასდის ხელშეკრულების გაფორმების თარიღის შემდეგ 12 წელიწადში. 2018 წლის იანვრის განმავლობაში, „ალჰოკეარის ჯგუფის“ საწარმოებმა სრულად გადაიხადეს დაუფარავი სავაჭრო მოთხოვნები 20.8 მილიონი ლარის ოდენობით, რომელიც კომპანიას გააჩნდა „ალჰოკეარის ჯგუფის“ საწარმოების მიმართ 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათ შორის 91 დღეზე მეტით ვადაგადაცილებული ყველა დაუფარავი სავაჭრო მოთხოვნა, როგორც მოცემულია შენიშვნა 17(გ)-ში.

2018 წლის იანვარში კომპანიამ ვადადამდგარი დარიცხული პროცენტი 26,091 ათასი ლარის ოდენობით გადაუხადა "ღია სააქციო საზოგადოება რაკიან დეველოპმენტს" (არაბთა გაერთიანებული საემიროები).

21 შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა საინვესტიციო ქონებისა, რომელიც ანგარიშგების ყოველ თარიღში რეალური ღირებულებით ფასდება.

22 შესადარისი ინფორმაცია და წინა პერიოდთან დაკავშირებული უზუსტობები

2017 წლის განმავლობაში, კომპანიამ საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფის გარეშე სესხების კონკრეტული ნაშთებთან მიმართებაში 2016 წლის 31 დეკემბრის და 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღმოაჩინა უზუსტობები აღრიცხვასა და წარდგენაში. შედეგად, ფინანსური ხარჯები, საკურსო სხვაობით გამოწვეული წმინდა მოგება/(ზარალი) და შესაბამისი ვალდებულებები მეტობით იყო წარმოდგენილი.

ამასთან, ხელმძღვანელობამ აღმოაჩინა, რომ საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფის გარეშე სესხების ნაშთები 2016 წლის 31 დეკემბრის და 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 54,206 ათასი ლარის და 41,906 ათასი ლარის ოდენობით, შესაბამისად, კლასიფიცირებული იყო როგორც გრძელვადიანი, ნაცვლად მოთხოვნამდე, ვინაიდან ადგილი ჰქონდა სახელშეკრულებო პირობების დარღვევას, რამაც გამოიწვია „დეფოლტის მოვლენა“, რომელიც გამსესხებელს უფლებას აძლევს მოითხოვოს ყველა დაუფარავი სესხის ნაშთის დაფარვა მოთხოვნისთანავე.

შპს „რაკიონ აფთაუნ დეველოპმენტი“
2017 წლის ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ზემოთნახსენები უზუსტობები გასწორდა წინა პერიოდებისთვის. ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს შეცდომების გასწორების გავლენას ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

'000 ლარი	შეცდომის გასწორების გავლენა			
	ადრე აღიარებული ოდენობით	რეკლასიფიკაცია	შეცდომის გასწორება	გადაანგარიშებული ოდენობით
1 იანვარი, 2016 წელი				
გრძელვადიანი აქტივები				
გადავადებული საგადასახადო აქტივი	12,002	-	1,499	13,501
სულ გრძელვადიანი აქტივები	104,229	-	1,499	105,728
სულ აქტივები	122,791	-	1,499	124,290
 გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები	122,300	(41,906)	1,089	81,483
სულ გრძელვადიანი აქტივები	122,300	(41,906)	1,089	81,483
 მიმდინარე ვალდებულებები				
სესხები	52,525	41,906	(11,088)	83,343
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	69,870	41,906	(11,088)	100,688
სულ ვალდებულებები	192,170	-	(9,999)	182,171
 დაგროვილი ზარალი	(284,919)	-	11,498	(273,421)
სულ კაპიტალი	(69,379)	-	11,498	(57,881)
 31 დეკემბერი, 2016 წელი				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები	167,248	(54,206)	3,402	116,444
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	167,248	(54,206)	3,402	116,444
 მიმდინარე ვალდებულებები				
სესხები	43,220	54,206	(23,575)	73,851
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	59,448	54,206	(23,575)	78,023
სულ ვალდებულებები	226,696	-	(20,173)	194,467
 დაგროვილი ზარალი	(327,063)	-	20,173	(306,890)
სულ კაპიტალი	(94,492)	-	20,173	(74,318)

(ა) მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 ლარი	შეცდომის გასწორების გავლენა			
	ადრე აღიარებული ოდენობით	რეკლასიფიკაცია	შეცდომის გასწორება	გადაანგარიშებული ოდენობით
2016 წლის 31 დეკემბრით				
დასრულებული წლისთვის				
საკუთროს სხვაობით გამოწვეული წმინდა მოგება/(ზარალი)	(20,082)	-	3,208	(16,874)
საპროცენტო ხარჯი				
ამორტიზებული ღირებულებით				
შეფასებულ ფინანსურ				
ვალდებულებებზე	(18,707)	-	6,967	(11,740)
მოგების გადასახადის ხარჯი	(21,782)		(1,499)	(23,281)
წლის ზარალი და მთლიანი				
სრული ზარალი	(42,144)	-	8,676	(33,469)

23 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ განსაზღვრული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

(ა) საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან აღიარდება შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის განმავლობაში.

გაცემული საიჯარო შეღავათები აღიარდება მთლიანი საიჯარო შემოსავლის შემადგენელი ნაწილის სახით, იჯარის პერიოდის განმავლობაში.

(ბ) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალი;
- საპროცენტო ხარჯი;
- საკურსო სხვაობით გამოწვეული მოგება ან ზარალი ფინანსურ აქტივებზე და ვალდებულებებზე

საპროცენტო შემოსავალი და ხარჯი აღიარდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

საკურსო სხვაობით გამოწვეული მოგება ან ზარალი ფინანსურ აქტივებზე და ვალდებულებებზე აღიარდება ნეტო საფუძველზე, ფინანსური შემოსავლის ან ფინანსური ხარჯის სახით, იმის მიხედვით მოძრაობა უცხოური ვალუტის გაცვლით კურსში წმინდა მოგების პოზიციაშია, თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ხარჯები, რომელიც პირდაპირ არ უკავშირდება კვალიფიციური აქტივის შეძენას, მშენებლობას ან წარმოებას აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

(გ) უცხოური ვალუტა

(i) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ლარში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება ხდება ანგარიშსწორების წარდგენის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული მოგება ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს პერიოდის დასაწყისში არსებული საპროცენტო განაკვეთით და პერიოდის განმავლობაში განხორციელებული გადახდებით დაკორექტირებული, მოქმედი ვალუტის ამორტიზებადი ღირებულებისა და პერიოდის ბოლოს არსებული, შესაბამისი გაცვლითი კურსით დაკორექტირებული, უცხოურ ვალუტაში გამოსახული ამორტიზებადი ღირებულების სხვაობას.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით ფასდება, კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში, იმ თარიღში მოქმედი გაცვლითი კურსით, როდესაც განისაზღვრება რეალური ღირებულება. არაფულადი ერთეულები უცხოურ ვალუტაში, რომლებიც ისტორიული ღირებულების საფუძველზე ფასდება, კონვერტირდება ოპერაციის თარიღში მოქმედი გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

კონვერტირებით წარმოშობილი სხვაობა უცხოურ ვალუტაში აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(დ) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადებს. მიმდინარე და გადავადებული გადასახადები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში გარდა შემთხვევისა, როდესაც ის უკავშირდება პირდაპირ კაპიტალში ან სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებულ ერთეულებს, რა შემთხვევაშიც მოგების გადასახადი კაპიტალში ან სხვა სრულ შემოსავალში აღიარდება.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადის ხარჯი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების ან ზარალის საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის. მიმდინარე გადასახადის ხარჯი წარმოადგენს წინა წლების საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერ კორექტირებას. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება ასევე მოიცავს დივიდენდებიდან წარმოშობილ საგადასახადო ვალდებულებას.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წლიდან და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2019 წლის 1 იანვრიდან.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას (DE), როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. ამას გარდა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა განაწილებულ მოგებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის. ამასთან საგადასახადო ობიექტი მოიცავს ხარჯებს და სხვა ვალდებულებებს, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებებს და ზღვარს გადაცდენილ წარმომადგენლობით ხარჯებს.

საგადასახადო ანაზღაურება ხელმისაწვდომია გადახდილ მიმდინარე გადასახადზე 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე, თუ ასეთი მოგება განაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, როდესაც ხორციელდება დივიდენდების გადახდა.

(ii) გადავადებული გადასახადი

ზემოთ აღწერილი ახალი საგადასახადო სისტემის ხასიათიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებული საწარმოები არ განასხვავებენ აქტივების საგადასახადო საფუძვლებს და მათ საბალანსო ღირებულებებს და, შესაბამისად, გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები არ წარმოიშობა.

(ე) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის

პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნით. საინვესტიციო ქონება მოიცავს დაუსრულებელ მშენებლობებს, რომლებიც დასრულების შემდეგ საინვესტიციო ქონება გახდება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, შესაბამისი საოპერაციო ხარჯის ჩათვლით. თავდაპირველი აღიარებიდან საინვესტიციო ქონება ფასდება რეალური ღირებულებით, რომელიც პერიოდულად განისაზღვრება დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებლის მიერ, მოსალოდნელი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების და მიმდინარე საბაზრო ოპერაციების საფუძველზე. ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც წარმოიშობა საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებაში ცვლილებით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თვითღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შეძენას. საკუთარი ძალებით შექმნილი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს არსებით და პირდაპირი შრომის ხარჯებს, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების დანიშნულებისამებრ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანას და კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

(გ) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები შეფასებულია, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი.

აქტივის თვითღირებულება მოიცავს მის შეძენასთან დაკავშირებულ პირდაპირ დანახარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის ღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯების ღირებულებისაგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციას, აქტივის დემონტაჟის, გატანის და იმ ადგილის დასუფთავების ღირებულებას, სადაც აქტივია განთავსებული, ასევე ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილად.

როდესაც ძირითადი საშუალების ცალკეულ მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასიცოცხლო ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც აღნიშნული აქტივის ცალკე კომპონენტები (ძირითადი კომპონენტები).

ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების წმინდა საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ღირებულება აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდოა, რომ კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგება-ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადმყოფ მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო საწარმოს შიდა ძალებით

დამზადებული აქტივი - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთის დარიცხვა ხორციელდება აქტივის ღირებულებას მისი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

ცვეთა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითად საშუალებებს თითოეული ნაწილის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების სავარაუდო საშუალო მომსახურების ვადა მიმდინარე და შესადარის პერიოდში, შემდეგია:

– მანქანა-დანადგარები და საოფისე ინვენტარი 3-4 წელი.

–

ცვეთის მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და ნარჩენი ღირებულების გადახედვა ხორციელდება ყოველ ფინანსურ წელს და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(ზ) ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია არაწარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიცირებას ახდენს შემდეგ კატეგორიებში: სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, სესხები და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები - აღიარება და აღიარების შეწყვეტა

კომპანია სესხებს და მოთხოვნებს თავდაპირველად აღიარებს მათი წარმოშობის თარიღში. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება ვაჭრობის თარიღში, როდესაც კომპანია ხდება სახელშეკრულებო ინსტრუმენტის ხელშეკრულების მხარე.

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ხელშეკრულების უფლებები აქტივისგან წარმოქმნილ ფულად ნაკადებზე იწურება, ან ის გასცემს ფინანსურ აქტივზე სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას ოპერაციაში, რომელშიც ხდება ფინანსური აქტივის ფლობის არსებითად ყველა რისკის გადაცემა. გადაცემული ფინანსური აქტივიდან წარმოქმნილი ნებისმიერი სარგებელი, რომელიც შექმნილია ან რომელსაც ფლობს კომპანია, აღიარდება როგორც ცალკე აქტივი ან ვალდებულება.

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები გაიქვითება და წმინდა თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას ექნება სამართლებრივი უფლება გაქვითოს აღიარებული თანხები და სურვილი ექნება განახორციელოს ანგარიშსწორება წმინდა საფუძველზე ან ერთდროულად მოახდინოს აქტივის რეალიზაცია და ვალდებულების დაფარვა.

მოთხოვნები

მოთხოვნები განეკუთვნება ფინანსური აქტივების კატეგორიას, ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. ამგვარი აქტივები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, პირდაპირ დაკავშირებული საოპერაციო ხარჯების დამატებით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მოთხოვნები ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, ნებისმიერი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულად ნაშთებს სამი ან ნაკლებთვიანი დაფარვის ვადით.

(ii) არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები - შეფასება

კომპანია არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირებას ახდენს სხვა ფინანსური ვალდებულებების კატეგორიაში. ამგვარი ფინანსური ვალდებულებებია თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, ნებისმიერი პირდაპირ დაკავშირებული საოპერაციო ხარჯის გამოკლებით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ამგვარი ფინანსური ვალდებულებები ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

(თ) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(ii) დამატებითი შენატანი კაპიტალში

კაპიტალში დამატებითი შენატანის ზრდა წარმოიშობა დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხებიდან, რომლებსაც საბაზრო პირობებზე მეტად ხელსაყრელი პირობები აქვთ.

დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების რეალური ღირებულება, რომელთა საბაზრო განაკვეთი საბაზრო განაკვეთებზე ნაკლებია, განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება საბაზრო განაკვეთის გამოყენებით. სხვაობა აღიარდება პირდაპირ კაპიტალში, გადავადებული მოგების გადასახადის გამოკლებით.

(ი) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივი ფასდება ყოველ ანგარიშგების თარიღში, იმის განსასაზღვრად, არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ის გაუფასურებულია. ფინანსური აქტივი გაუფასურებულად ითვლება, თუ ობიექტური მტკიცებულება მიუთითებს, რომ აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდგომ მოხდა მისი გაუფასურება, რამაც უარყოფითი გავლენა იქონია აქტივიდან მისაღებ იმ შეფასებულ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელთა საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია.

ფინანსური აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება შესაძლოა მოიცავდეს:

- მევალის მხრიდან ვადაგადაცილებას ან საერთოდ უარის თქმას ვალის დაფარვაზე;
- კომპანიის მხრიდან ვადადამდგარი მოთხოვნების რესტრუქტურისაციას ისეთი პირობით, რომ კომპანია სხვაგვარად არ განსაზღვრავს;
- ნიშნებს იმისა, რომ მოვალე გაკოტრდება;
- მსესხებლების გადახდის სტატუსის უარყოფით ცვლილებას კომპანიაში;
- ეკონომიკურ პირობებს, რომელიც გადაუხდელობას იწვევს.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

კომპანია ამ აქტივებთან დაკავშირებულ გაუფასურების მტკიცებულებას განიხილავს როგორც ინდივიდუალური აქტივის, ასევე - აქტივების ერთობლიობის დონეზე. ყოველი ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი აქტივები ინდივიდუალურად ფასდება გაუფასურებაზე. ინდივიდუალური აქტივები, რომლებიც არ ჩაითვლება გაუფასურებულად, შემდგომში შეფასდება ერთობლივად ნებისმიერი სახის გაუფასურებაზე, რაც წარმოიშვა, მაგრამ არ არის ჯერ დადგენილი. აქტივები, რომლებიც არ არიან ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი, ერთობლივად შეფასდება, აქტივების მსგავსი რისკის მიხედვით დაჯგუფების გზით.

ერთობლივი გაუფასურების შეფასებისას კომპანია იყენებს დეფოლტის ალბათობის, ხარვეზების აღმოფხვრის დროისა და გაწეული ზარალის ისტორიულ ტენდენციებს, რაც იცვლება ხელმძღვანელობის მსჯელობის საფუძველზე, იმასთან დაკავშირებით, არის თუ არა მიმდინარე ეკონომიკური და საკრედიტო პირობები იმ სახის, რომ ფაქტიური ზარალი აღემატებოდეს ან ნაკლები იყოს წარმოდგენილ ისტორიულ ტენდენციებზე.

გაუფასურების ზარალი დაანგარიშდება, როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას შორის, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი მოქმედი საპროცენტო განაკვეთით. ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში და აისახება სარეზერვო ანგარიშზე. როდესაც კომპანია მიიჩნევს, რომ არ არსებობს აქტივის დაბრუნების რეალური პერსპექტივა, შესაბამისი თანხები ჩამოიწერება. გაუფასურებულ აქტივზე პროცენტის აღიარება გაგრძელდება, დისკონტირების დაბრუნების გზით. როდესაც შემდგომი მოვლენა იწვევს გაუფასურების ზარალის თანხის კლებას და ამგვარი კლება შესაძლოა ობიექტურად უკავშირდებოდეს გაუფასურების აღიარების შემდეგ გამოწვეულ ვითარებას, კლება გაუფასურების ზარალში აღდება მოგებაში ან ზარალში.

(ii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება (მარაგებისა და გადავადებული საგადასახადო აქტივების გარდა) გადაიხედება ანგარიშგების წარდგენის ყოველი თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის აღდგენადი ღირებულება.

გაუფასურების ტესტირების მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების შემოძინების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობისთვის, რომლებიც დამოუკიდებლობი არიან სხვა აქტივების ფულადი შემოძინებისგან ან ფულადი ნაკადის წარმომქმნელი ერთეულისგან (CGU).

კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ახდენენ ცალკე ფულადი ნაკადების შემოძინების გენერირებას და ისინი მოიხმარენ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთზე მეტი ერთეულის სახით. კორპორატიული აქტივები გადანაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ტესტირების შემადგენელი ნაწილის სახით, რომელზედაც გადანაწილდება კორპორატიული აქტივი.

აქტივის ან ფულადი ნაკადის წარმომქმნელი ერთეულის აღდგენადი ღირებულება არის მისი გამოყენებით ღირებულებასა და რეალურ ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ღირებულება) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადების მიმდინარე დისკონტირებული ღირებულება (გადასახადების გადახდამდე დისკონტის განაკვეთის გამოყენებით) ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულებისა დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება, თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება მის მოსალოდნელ აღდგენად ღირებულებას აღემატება.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან დაკავშირებით გაუფასურების ზარალი აღიარდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფში) აქტივების საბალანსო ღირებულების პროპორციულად.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება ყოველ ანგარიშგების თარიღში მინიშნების არსებობის შემთხვევაში, რომ ზარალი შემცირებულია ან აღარ არსებობს. გაუფასურების ზარალი გაუქმდება თუ ადგილი ექნება ცვლილებას შეფასებებში, რომელიც გამოიყენება ანაზღაურებადი ღირებულების განსასაზღვრად. გაუფასურების ზარალი უქმდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აჭარბებს საბალანსო

ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა ცვეთის ან ამორტიზაციის გამოკლებით, თუ გაუფასურების ზარალი არ აღიარდებოდა.

24 ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები, შესწორება სტანდარტებში და ინტერპრეტაციები, რომლებიც 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯერ არ არის შესული ძალაში და არ გამოყენებულა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას. ზემოთ აღნიშნულიდან, სავარაუდოდ შემდეგი ცვლილებები გავლენას მოახდენს კომპანიის საოპერაციო საქმიანობაზე. კომპანია გეგმავს აღნიშნული სტანდარტების ცვლილებების მიღებას მათი ძალაში შესვლისთანავე.

(ა) ფასს 9 - ფინანსური ინსტრუმენტები

ფასს 9 (ფინანსური ინსტრუმენტები) განსაზღვრავს ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებების და არაფინანსური ერთეულების ყიდვა-გაყიდვის რამდენიმე ხელშეკრულების აღიარების და შეფასების მოთხოვნებს. ეს სტანდარტი ჩაანაცვლებს ბასს 39-ს (ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება).

(i) კლასიფიკაცია - ფინანსური აქტივები

ფასს 9 მოიცავს კლასიფიცირებისა და შეფასების ახალ მიდგომას ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც ასახავენ იმ ბიზნეს მოდელს, რომელის ფარგლებში ხდება ფინანსური აქტივების მართვა და მათი ფულადი სახსრების მოძრაობის მახასიათებლებს.

ფასს 9 მოიცავს კლასიფიცირების სამ პრინციპულ კატეგორიას ფინანსური აქტივებისთვის: ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული, რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით და რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ის აუქმებს არსებულ ბასს 39-ის დაფარვამდე ფლობილის, სესხებისა და მოთხოვნების და გასაყიდად ხელმისაწვდომის კატეგორიებს.

ფასს 9-ის ფარგლებში, ისეთ ხელშეკრულებებში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები, რომლის საგანსაც ფინანსური აქტივი წარმოადგენს, არ განცალკევდება. ამის ნაცვლად, კლასიფიკაციისთვის მთლიანობაში ფასდება ჰიბრიდული ფინანსური ინსტრუმენტი.

მისი შეფასების საფუძველზე, კომპანია არ მოელის, რომ კლასიფიკაციის ახალ მოთხოვნებს არსებითი გავლენა ექნება მისი სავაჭრო მოთხოვნების აღრიცხვაზე.

(ii) გაუფასურება - ფინანსური აქტივები და სახელშეკრულებო აქტივები

ფასს 9 ჩაანაცვლებს ბასს 39-ში არსებულ ‘განცდილი საკრედიტო ზარალის’ მოდელს, მომავალზე ორიენტირებული ‘მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის’ მოდელით. ეს მოითხოვს მნიშვნელოვან მსჯელობებს იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ იმოქმედებს ეკონომიკური ფაქტორების ცვლილება მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე, რომელიც განისაზღვრება ალბათობაზე დაფუძნებულ საფუძველზე.

გაუფასურების ახალი მოდელი გამოიყენება ფინანსურ აქტივებთან მიმართებაში, რომლებიც ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ან ფასდება რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, გარდა კაპიტალში განხორციელებული ინვესტიციებისა და სახელშეკრულებო აქტივებისა.

ფასს 9-ის ფარგლებში, ზარალის რეზერვები შეფასდება ქვემოთ მოცემულიდან ერთერთის საფუძველზე:

- 12 თვეში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. ეს არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც იწვევს შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებს ანგარიშგების წარდგენის თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში, და

- არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. ეს არის მოსალოდნელი ზარალი, რომელიც იწვევს დეფოლტის ყველა შესაძლო შემთხვევას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს ადგილი აქვს, თუ ფინანსური აქტივის საკრედიტო ზარალი ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის მნიშვნელოვნად შემცირდება მისი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ და თუ ამგვარ შემცირებას ადგილი არ ექნება გამოიყენება 12 თვეში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება. კომპანიამ შესაძლოა განსაზღვროს, რომ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა, თუ ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის აქტივს დაბალი საკრედიტო რისკი ახასიათებს. ამასთან არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო რისკის შეფასება ყოველთვის გამოიყენება სავაჭრო მოთხოვნებისა და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის, მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის გარეშე; კომპანიამ შესაძლოა გადაწყვიტოს ამ პოლიტიკის გამოყენება ასევე სავაჭრო მოთხოვნებთან და სახელშეკრულებო აქტივებთან მიმართებაში, რომლებსაც მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტი აქვთ.

კომპანიის აზრით, ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნების გამოყენება 2018 წლის 1 იანვარს არ გამოიწვევს ბასს 39-ის საფუძველზე აღიარებული გაუფასურების არსებით ზრდას.

(iii) კლასიფიკაცია - ფინანსური ვალდებულებები

ფასს 9 უმეტესად უცვლელს ტოვებს ბასს 39-ის მოთხოვნებს ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციასთან მიმართებაში.

თუმცა, ბასს 39-ის ფარგლებში რეალური ღირებულების ყველა ცვლილება, რომელიც რეალური ღირებულებით ფასდება, მოგებაში ან ზარალში ასახვით აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, რადგან ფასს 9-ის ფარგლებში რეალური ღირებულების ამგვარი ცვლილება ზოგადად შემდეგი სახით აღირიცხება:

- რეალური ღირებულების ცვლილების თანხა, რომელიც ვალდებულების საკრედიტო რისკის ცვლილებას უკავშირდება, სხვა სრულ შემოსავალში აღირიცხება; ხოლო
- რეალური ღირებულების ცვლილების დანარჩენი თანხა აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

კომპანიას არ განუხორციელებია რაიმე ფინანსური ვალდებულების რეალური ღირებულებით შეფასება, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და მას არ აქვს ამგვარი განზრახვა. კომპანიის შეფასება არ მოიცავს რაიმე არსებით გავლენას ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე 2018 წლის 1 იანვრისთვის.

(iv) განმარტებები

ფასს 9 მოითხოვს ახალ ვრცელ განმარტებებს, კერძოდ საკრედიტო რისკთან და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან მიმართებაში. კომპანიის წინასწარი შეფასება მოიცავდა მონაცემებში არსებული ხარვეზების იდენტიფიცირების ანალიზს მიმდინარე პროცესებთან მიმართებაში და კომპანია გეგმავს სისტემის და საკონტროლო მექანიზმების ცვლილების განხორციელებას, რომელიც, მისი აზრით, საჭირო იქნება მოთხოვნილი მონაცემების მისაღებად.

(v) გარდამავალი პერიოდი

კომპანია გამოიყენებს ახალ სტანდარტზე გადასვლის მოდიფიცირებულ რეტროსპექტიულ მიდგომას და არ წარადგენს წინა პერიოდების გადაანგარიშებულ შესადარის ინფორმაციას. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებების ცვლილებები, რომლებიც ფასს 9-ის მიღებით წარმოიშობიან, აღიარდება გაუნაწილებელი მოგების და რეზერვების კატეგორიაში 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.



შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

ხელმძღვანელობის ანგარიში - 2017

სარჩევი

	გვერდი
შესავალი	3
სტრატეგიული განვითარების გეგმები	3
ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა	5
საკადრო პოლიტიკები	8
ანტიკორუფციული ღონისძიებები	9

ხელმძღვანელობის ანგარიში

შესავალი

კომპანია 2008 წლის 23 ივნისს დაარსდა. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის დამფუძნებლები არიან შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“ (84.702%) და „ღია სააქციო საზოგადოება რაკიონ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები) (15,298%).

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცალო ვაჭრობის და დასასვენებელი კომერციული ფართების უზრუნველყოფა თბილისის მოლის სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში. დამატებითი საქმიანობები მოიცავს მოლში განთავსებული სხვა კომერციული ფართების და დახლების გაქირავებას.

თბილისის მოლმა ფუნქციონირება 2012 წლის 6 აპრილს დაიწყო. მოლის შენობის მთლიანი ფართია 207,000 მ². კომპანიის მთლიანი საიჯარო ფართია 68,5 ათასი კვადრატული მეტრი, რომლიდანაც 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 48,7 კვადრატული მეტრი უკვე დაკავებულია. მოლი ოთხ სართულიანია და მოიცავს 150 მაღაზიაზე მეტს, 90 ჯიხურს, კაფეს, 2,000-ადგილიან ავტოსადგომს, ამასთან 4400 მ² იკავებს კვების ობიექტი, 15,000 მ² - ჰიპერმარკეტი და 1,000 მ² - გასართობი ცენტრი. სხვა ფუნქციები მოიცავს რამდენიმე-ეკრანულ კინოთეატრს და კონტაქტურ ზოოპარკს ზედა სართულებზე. თბილისის მოლში ასევე განთავსებულია მრავალსართულიანი უფასო ავტოსადგომი, რომელიც ოთხ მიწისქვეშა სართულზეა განთავსებული.

ჰიპერმარკეტი „კარფური“, კინოთეატრების ქსელი - „Cavea Cinemas“, „ალჰოკუარის ჯგუფი“, „ICR Group“ და სხვ. თბილისის მოლის უმსხვილეს მოიჯარეებს წარმოადგენენ.

სტრატეგიული განვითარების გეგმა

განვითარებადი კონკურენტული ბაზრების გათვალისწინებით, თბილისის მოლი გეგმავს 2018 წლის ბოლოსთვის მისი გაქირავებული ფართების რაოდენობა 50 ათას კვადრატულ მეტრამდე გაზარდოს. მომდევნო 2019 და 2020 წლებში ის გეგმავს წელიწადში ეტაპობრივ 7,8%-იან ზრდას. კომპანია გეგმავს მარკეტინგული საქმიანობების და ხარჯების ზრდას, მომხიბვლელი საქმიანი გარემოს უზრუნველყოფის და სტუმრების რაოდენობის ზრდის მიზნით, გრძელვადიან პერსპექტივაში. 2018 წელს, ხელმძღვანელობა გეგმავს აქტიურად გააქირაოს მეოთხე სართული და დარჩენილი ვაკანტური ობიექტები მესამე სართულზე.

სტრატეგიული განვითარების გეგმის შემადგენელი ნაწილია კვების ობიექტებისთვის გამოყოფილი სივრცე გახდეს მომხმარებლებისთვის მეტად მომხიბვლელი, კინო-თეატრები მეტად მომხიბვლელი მაყურებლებისთვის ვიზუალური ჩვენების ხარისხის პერსპექტივიდან გამომდინარე, გაიხსნას რესტორნები მოლში და მოლის გაღამაზების პროექტის დაწყება, რაც მოიცავს ინტერიერის და ექსტერიერის ვიზუალური მხარის გაუმჯობესებას. კიდევ ერთი ინსტრუმენტი კვების ობიექტებში კლიენტთა დენადობის განვითარებისთვის არის ლოიალობის პროგრამების გატარება, სავაჭრო გამოცდილების საფუძველზე.

შედეგად, ხელმძღვანელობა მოელის მეტად მიუახლოვდეს მის მთავარ მიზანს - აქციოს თბილისის მოლი საინტერესო, თანამედროვე, მაღალტექნოლოგიურ სავაჭრო გარემოდ და რეგიონში საუკეთესო დანიშნულების ადგილად.

მიღწევები

2017 წლის განმავლობაში, წინა წელთან შედარებით, მნიშვნელოვნად გაიზარდა თბილისი მოლის ეფექტური ფუნქციონირების ხელშემწყობი პარამეტრები, რაც მოიცავს ვიზიტორების რაოდენობას და დაკავებულ მთლიან სივრცეს. ამ მომენტისთვის, დაგეგმილი მარკეტინგული საქმიანობებმა გამოიწვია მზარდი ინტერესი არა მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეებს შორის; სტუმრების მნიშვნელოვან ნაწილს მოიცავს ტურისტებს საზღვარგარეთის ქვეყნებიდან. თბილისი მოლის მთლიანი კონცეფცია ბევრად სცდება უბრალოდ შოპინგს, ვინაიდან ის ოჯახებს დროის სასიამოვნოდ გატარების საშუალებას აძლევს.

SWOT ანალიზი

<u>ძლიერი მხარეები</u> მაღალი საშუალო დღიური გამტარიანობა; ბრენდის მაღალი ცნობადობა; ყველაფერი ერთ კონცეფციაში; ექსკლუზიური მოიჯარეები; თავისუფალი რამდენიმე სართულიანი ავტოსადგომი; ახალი სენსორულ ეკრანიანი ნავიგაცია; ძლიერი მარკეტინგი; ამინდის ზემოქმედებისგან დაცული ობიექტები	<u>სუსტი მხარეები</u> მე-3 და მე-4 სართულები სრულად არ არის დაკავებული; ახალი ბრენდული მაღაზიების ნაკლებობა; ქალაქის ცენტრიდან დაშორებული მდებარეობა; ქარიანი ტერიტორია, რაც ართულებს შენობის გარეთ ივენთების და მარკეტინგული ღონისძიებების ჩატარებას.
<u>შესაძლებლობები</u> მოლის მომავალი დაგეგმილი განვითარება, მე-4 სართულის განვითარება; მარკეტინგული პროექტები (საინტერესო ღონისძიებები, ლოიალობის პროგრამა, განახლებული სასაჩუქრე ბარათები, კუპონების წიგნი და სხვ.); ლატარეასა და ნავიგატორებში ინტეგრირებული ახალი მარკეტინგული პროგრამები; კვლევის შემდეგ განახლებული მარკეტინგული გეგმა კლიენტების მოთხოვნების უკეთესად დაკმაყოფილების და კლიენტთა დენადობის გაზრდის მიზნით; სავაჭრო ცენტრის სავაჭრო, საკვებ და გართობის ცენტრად ქცევა.	<u>საფრთხეები</u> კონკურენტთა მზარდი რაოდენობა; ეკონომიკური არასტაბილურობა (მშპ ერთ სულ მოსახლეზე); პოლიტიკური არასტაბილურობა; ონლაინ-შოპინგის ტენდენციის ზრდა მსოფლიო მასშტაბით; ინფლაციის მაღალი დონე და მსყიდველობითი უნარის კლება.

მიუხედავად ბაზარზე არსებული და მზარდი კონკურენტებისა (ისტ ფოინთი, გალერეა თბილისი და სხვ.), თბილისი მოლს მომხმარებელთა დენადობის სტაბილური ზრდის მაჩვენებელი აქვს სხვადასხვა მარკეტინგული ღონისძიებების გამო; მაგ. ივენთები, შეჯიბრებები, რეკლამა, კომუნიკაცია, პროექტები და სხვ. წლიდან წლამდე საშუალო ზრდის განაკვეთია 7%.

აქტიური მარკეტინგული კამპანიის შედეგად, მოსალოდნელია ვიზიტორების რაოდენობის მნიშვნელოვანი ზრდა, შესაბამისად, მოლში ერთ მომხმარებელზე საშუალო დროის, ბრენდის ცნობადობის, მანქანით მოსული სტუმრების და ტურისტების რაოდენობის ზრდა.

ყველა ზემოთ ხსენებული მიზნის მისაღწევად დაგეგმილია მარკეტინგული ხარჯების 10%-იანი ზრდა.

თბილისი მოლი ბაზარზე გამორჩეულ ადგილს იკავებს. ამ სფეროში რამდენიმე კონკურენტული კომპანიაა, როგორც არის: ისთ ფოინთი, გალერეა თბილისი, ჰუალონგ ჯგუფი, სითი მოლი, თბილისი ცენტრალი და სხვა. უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისი მოლი ბაზარზე გამორჩეულია როგორც მის კონკურენტებთან შედარებით ის განსხვავებულ გარემოს, მომსახურებებს და სხვადასხვა ბრენდის პროდუქტს სთავაზობს მის სტუმრებს, ასევე ზოგად კომფორტს, რის გამოც ოჯახები სტუმრობენ თბილისი მოლს. ისინი არა მხოლოდ სავაჭროდ, არამედ სასიამოვნო დროის გასატარებლად მოდიან თბილისი მოლში.

ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

მნიშვნელოვანი ფინანსური ინდიკატორები:

'000 ლარი	2017	2016	ცვლილება %
შემოსავალი	26,310	21,263	24%
სხვა შემოსავალი (ნეტო)	15,851	10,039	58%
საოპერაციო ხარჯები	(14,334)	(12,886)	11%
მოგება/ზარალი და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	14,962	(33,469)	-155%

2017 წლის განმავლობაში, 2016 წელთან შედარებით, მოიჯარეების მიერ დაკავებული მთლიანი სივრცე 5%-ით, 46,3 ათასიდან 48,7 კვადრატულ მეტრამდე გაიზარდა. 2017 წლის განმავლობაში, თბილისი მოლის სტუმრების რაოდენობა 7,3%-ით გაიზარდა, 7,5 მილიონიდან 8 მილიონ ადამიანამდე. იგივე პერიოდის განმავლობაში, მოიჯარეების მიერ მოწოდებული ინფორმაციით, მათი გაყიდვები 8,2%-ით გაიზარდა, რაც დადებითად აისახა კომპანიის მთლიანი შემოსავლის ზრდაზე, სხვა ფაქტორებთან ერთად, როგორც არის ახალი მოიჯარეები, ერთ კვადრატულ მეტრზე სახელშეკრულებო საფასურის ზრდა და სხვ.

სტუმრებისა და შემოსავლების მზარდი ტენდენცია პოზიტიურად მოქმედებს კომპანიაზე და მას ხელს უწყობს სამომავლო გეგმების განხორციელებაში.

საოპერაციო ხარჯები:

'000 ლარი	2017	2016	ცვლილება %
კომუნალური ხარჯი	5,192	5,216	0%
ხელფასები და გასამრჯელოები	2,269	2,306	-2%
ტექნიკური ინფრასტრუქტურის ხარჯი	1,510	591	155%
მარკეტინგული ხარჯი	1,380	1,123	23%
მართვის ხარჯი	1,348	1,342	0%
გადასახადები	917	816	12%
ცვეთა*	534	473	13%
დაზღვევა	504	534	-6%
სხვა ხარჯი	680	485	40%
სულ	14,334	12,886	11%

ცვეთა* - საერთაშორისო ფინანსური სტანდარტების თანახმად, კომპანია საინვესტიციო ქონებას წარმოადგენს. შესაბამისად, წარმოდგენილი ცვეთის ხარჯი იმ აქტივებს უკავშირდება, რაც არ წარმოადგენს საინვესტიციო ქონებას.

უნდა აღინიშნოს, რომ მიუხედავად შემოსავლების ზრდისა, საოპერაციო ხარჯები მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა 2017 წლის განმავლობაში, წინა წელთან შედარებით. ზრდა 11% იყო. გაზრდილ ხარჯებში აღსანიშნავია ტექნიკური ინფრასტრუქტურის ხარჯები (გაიზარდა 155%-ით) და მარკეტინგული ხარჯები (23%). პირველის ზრდა განპირობებული იყო ტექნიკური ინფრასტრუქტურის ნაწილის ქარხნული საგარანტიო პირობების ვადის გასვლით და მოლის ფუნქციონირების დაწყებიდან ინფრასტრუქტურის საექსპლუატაციო ასაკის ზრდით. მარკეტინგული ხარჯების მხრივ, ზრდა შესაძლოა აიხსნას რამდენიმე საქმიანობით, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება მეტი ვიზიტორების მოზიდვას და გაყიდვებიდან მოიჯარეების მიერ მიღებული შემოსავლის ზრდას.

რისკების მართვა

კომპანიას დანერგილი აქვს რისკების მართვის პოლიტიკები მის წინაშე მდგარი რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების ზღვრების და კონტროლის მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკების მონიტორინგისა და ლიმიტების დაცვის მიზნით. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება ბაზრის პირობების და კომპანიის საქმიანობებში ცვლილებების ასახვის მიზნით. ტრენინგისა და მმართველობითი სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით, კომპანია გეგმავს დისციპლინიზებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შემუშავებას, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

აქციონერები ახდენენ ხელმძღვანელობის მიერ კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკებსა და პროცედურებთან შესაბამისობის მიმოხილვას და გადახედავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას, კომპანიის წინაშე მდგარ რისკებთან მიმართებაში.

საკრედიტო რისკი - საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მომხმარებელი ან კონტრაპენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი წარმოიშვება კომპანიის მოთხოვნებიდან კლიენტების მიმართ. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. მაქსიმალური დამოკიდებულება საკრედიტო რისკზე ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის იყო შემდეგი:

საბალანსო ღირებულება, 000' ლარი	2017	2016
გაცემული სესხები	1,173	1,148
სავაჭრო მოთხოვნები	23,848	23,472
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	9,836	3,958
სულ	34,857	28,578

სავაჭრო მოთხოვნები - კომპანიის მიერ საკრედიტო რისკზე დამოკიდებულება ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. გეოგრაფიულად, საკრედიტო რისკი ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

ხელმძღვანელობამ მიიღო საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადაც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება სტანდარტული გადახდის და მიწოდების

პირობების შეთავაზებამდე. კომპანიისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და რიგ შემთხვევაში საბანკო რეკვიზიტებს. კომპანიის შემოსავლის დაახლოებით 26% (2016 წელს: 22%) უკავშირდება სავაჭრო ოპერაციებს ერთ კლიენტთან. სავაჭრო მთხოვნები კომპანიის მოიჯარეებს უკავშირდება.

„ალჰოკეარის ჯგუფი“ თბილისი მოლის ერთერთი უმსხვილესი მოიჯარეა, რომელიც 2017 წლის ბოლოს მდგომარეობით მოლში 32 ბრენდული მაღაზიით იყო წარმოდგენილი. 2017 წლის 28 დეკემბერს კომპანიამ გააფორმა შეცვლილი და გადაანგარიშებული საიჯარო ხელშეკრულება „ალჰოკეარის ჯგუფის“ კომპანიებთან, რომელიც 2017 წლის 1 ნოემბერს დაიწყო და სრულდება დაწყების თარიღიდან 12 წელიწადში. 2018 წლის იანვრის განმავლობაში, „ალჰოკეარის ჯგუფის“ კომპანიებმა სრულად დაფარეს დაუფარავი სავაჭრო მოთხოვნები 20,8 მილიონი ლარის ოდენობით, რომელიც მართებდათ კომპანიის მიმართ 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

კომპანიამ შეიმუშავა დავალიანების დაფარვის ეფექტური პოლიტიკა, რომლის მიხედვითაც, საიჯარო ხელშეკრულებების ფარგლებში, მოიჯარეები ვალდებული არიან წარმოადგინონ საბანკო გარანტია ან დეპოზიტი, რომელიც ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში გამოიყენება.

ლიკვიდურობის რისკი - ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში არასაჭირო დანაკარგების ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების თავიდან ასაცილებლად.

ამ მიზნით, კომპანია აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, მოსალოდნელი ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; ეს გამორიცხავს ისეთი ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები.

სესხები – შპს „რაკიონ აფთაუნ დეველოპმენტს“ სესხები აღებული აქვს საბოლოო მშობელი კომპანიისგან – „ლია სააქციო საზოგადოება რაკიონ დეველოპმენტისგან“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები). კომპანიამ მიიღო მხარდაჭერის წერილი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან, რომლის თანახმადაც, ეს უკანასკნელი კომპანიას განიხილავს, როგორც ფუნქციონირებად საწარმოს და თბილისი მოლი არ იქნება ვალდებული დაფაროს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრამდე. ამასთან, ფინანსური სირთულეების შემთხვევაში, საბოლოო მშობელი კომპანია მზად არის კომპანიას გაუწიოს ფინანსური დახმარება.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია ფლობდა გამოუყენებელ საკრედიტო ხაზს საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხიდან, 36,6 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით. საკრედიტო ხაზის ვადაა 5 წელი.

საბაზრო რისკი - საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ საბაზრო ფასების ცვლილება, როგორც არის უცხოური ვალუტის განაკვეთები, საპროცენტო განაკვეთები და კაპიტალის ფასები, იმოქმედებს კომპანიის შემოსავალზე და მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკის

დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი, მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი - კომპანიის სავალუტო რისკი შესაძლოა შეფასდეს ორი ძირითადი მიმართულებით: სავაჭრო მოთხოვნები და სესხები. საიჯარო პორტფელის მნიშვნელოვანი ნაწილი წარმოდგენილია ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით, რომლის თანახმადაც დავალიანების თანხა უმეტესად აშშ დოლარშია დენომინირებული. სესხები ასევე აშშ დოლარშია წარმოდგენილი. საანგარიშგებო პერიოდის მდგომარეობით, აშშ დოლარში წარმოდგენილი ვალდებულებები აჭარბებს აშშ დოლარში დენომინირებული სავაჭრო მოთხოვნების რაოდენობას. შესაბამისად, კომპანია მგრძნობიარეა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მერყეობაზე და, შესაბამისად, ეს რისკი მნიშვნელოვნად მოქმედებს მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაზე.

მგრძნობელობის ანალიზი - აშშ დოლართან მიმართებაში ლარის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ წარმოდგენილის შესაბამისად, 31 დეკემბრის მდგომარეობით იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და იმოქმედებდა კაპიტალზე ან მოგებაზე ან ზარალზე დაბეგვრამდე, ქვემოთ მოცემული ოდენობით. ეს ანალიზი გულისხმობს, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ კი საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩება.

'000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი, 2017 წელი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	17,069	(17,069)
31 დეკემბერი, 2016 წელი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	17,800	(17,800)

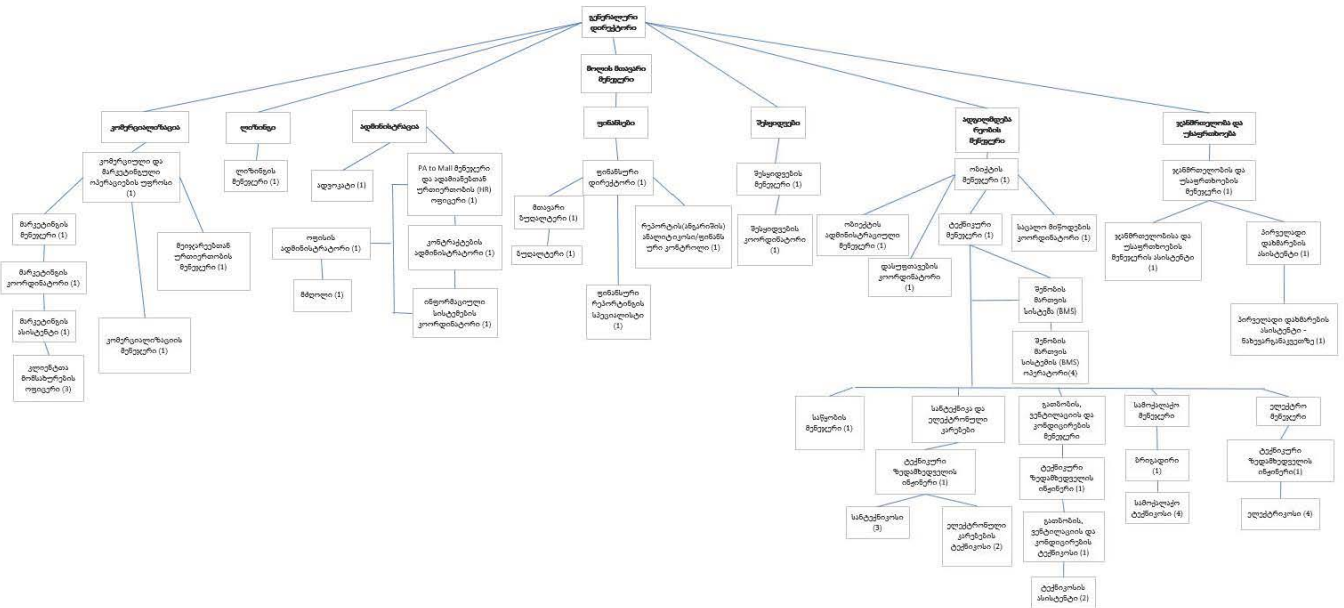
საკადრო პოლიტიკები

კომპანია თავის თანამშრომლებს სთავაზობს მაქსიმალურად უსაფრთხო და კომფორტულ სამუშაო გარემოს, რომელიც სათანადოდ არის აღჭურვილი ყველა სახის თანამედროვე ტექნოლოგიით, რათა უზრუნველყოფილ იქნას პროფესიონალური და შეუფერხებელი სამუშაო პროცესი. მოცემული მომენტისთვის, კომპანიაში დასაქმებულია 53 ადამიანი, რომელთაგან 36% ქალები წარმოადგენენ. კომპანიის თანამშრომლები სრულ განაკვეთზე მუშაობენ და ისინი იღებენ სხვადასხვა სარგებელს და მხარდაჭერის პაკეტს კომპანიისგან (გარდა საქართველოს შრომის კოდექსით რეგულირებულია), კერძოდ:

- თანამშრომლები სარგებლობენ ჯანმრთელობის დაზღვევით;
- ყველა თანამშრომელი სარგებლობს კორპორატიული სატელეფონო მომსახურებით;
- საჭიროებიდან და გონივრულობიდან გამომდინარე, კომპანიამ შესაძლოა დააფინანსოს სასწავლო კურსები, სემინარები და ტრენინგები.

კომპანიის ხელმძღვანელობა განსაკუთრებულ ყურადღებას აქცევს სავაჭრო ცენტრის სტუმრების და თანამშრომლების უსაფრთხოებას. თბილისი მთლიან მოლი ეფექტურად ფუნქციონირებს 24/7 რეჟიმში. უსაფრთხოების დეპარტამენტი ფუნქციონალურად მოიცავს სამედიცინო ცენტრს, შიდა და გარე უსაფრთხოებას, ვიდეო დაკვირვების სისტემას და სახანძრო საგუშაგოს. ქურდობის შემთხვევები მოლის მაღაზიებში მინიმუმამდეა დაყვანილი. წელიწადში ორჯერ მოლში ტარდება ადამიანების ევაკუაციის ტრენინგი, სახანძრო მოწყობილობების მუშაობის შემოწმებასთან ერთად. სავაჭრო ცენტრი ყოველწლიურად მოწმდება საქართველოს სახელმწიფო სახანძრო უსაფრთხოების

საორგანიზაციო სტრუქტურა:



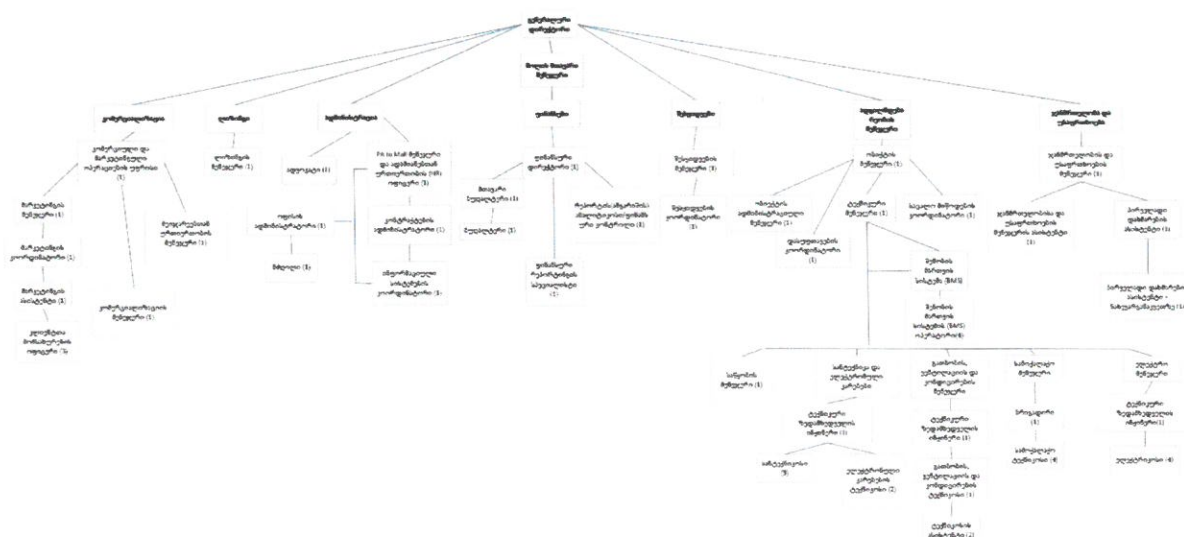
კომპანია არატოლერანტულია კორუფციული ქმედებების მიმართ. კომპანიის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია ნებისმიერი ფორმის მქონე და ნებისმიერი სახით და ოდენობით გამოხატული კორუფციული ქმედება. კომპანიის ხელმძღვანელობა მკაცრად განიხილავს ნებისმიერი სახის ქმედებას ან ოპერაციას, რომელიც შესაძლოა მიჩნეულ იქნას საზიანოდ კომპანიის საქმიანობისა და იმიჯისთვის.

სახელი: ზურაბ გაჩეჩილაძე
პოზიცია: ფინანსური დირექტორი

9

ინსპექციის მიერ. ჯანმრთელობის, უსაფრთხოებისა და დაცვის განყოფილება მუდმივად აახლებს უსაფრთხოების პირობებს, მარეგულირებელი უწყებების მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით. მოძრავი მანქანა-დანადგარები და ვერტიკალური მანქანები უსაფრთხო ფუნქციონირების ყოველწლიურ სერტიფიცირებას გადიან. არსებული სტანდარტების შესაბამისად მთლიან აღჭურვილია მოწინავე ცეცხლმაქრი მოწყობილობებით. ყოველწლიურად ხდება მომატებულ საფრთხესთან დაკავშირებული მოწყობილობების გადახედვა და სერტიფიცირება.

საორგანიზაციო სტრუქტურა:



ანტიკორუფციული ღონისძიებები

კომპანია არატოლერანტულია კორუფციული ქმედებების მიმართ. კომპანიის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია ნებისმიერი ფორმის მქონე და ნებისმიერი სახით და ოდენობით გამოხატული კორუფციული ქმედება. კომპანიის ხელმძღვანელობა მკაცრად განიხილავს ნებისმიერი სახის ქმედებას ან ოპერაციას, რომელიც შესაძლოა მიჩნეულ იქნას საზიანოდ კომპანიის საქმიანობისა და იმიჯისთვის.

შპს „რაკინ აფთავი“ დეველოპმენტის“ 2017 წლის მმართველობითი ანგარიში დამტკიცდა და გამოიცა 2018 წლის 20 დეკემბერს:

სახელი: ზურაბ გაჩეჩილაძე
პოზიცია: ფინანსური დირექტორი



სახელი: გიორგი გეგეჭკორი
პოზიცია: გენერალური დირექტორი