

სს „თბილისი ცენტრალი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

*2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	5
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	6
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	7
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	8

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	9
2. მომზადების საფუძველი.....	9
3. ფუნქციონირებადი საწარმო	10
4. ახალი და შეცვლილი ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) გამოყენება	11
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	14
6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	24
7. მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	25
8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	25
9. ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	26
10. საკუთარი კაპიტალი.....	26
11. საინვესტიციო ქონება	26
12. დებიტორული დავალიანება	27
13. აქტივის გამოყენების უფლება.....	28
14. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები.....	29
15. ნასესხები სახსრები.....	29
16. სუბორდინირებული სესხები	30
17. საიჯარო ვალდებულებები	31
18. ფინანსური რისკის მართვა	32
19. პირობითი ვალდებულებები	35
20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	35
21. შემდგომი მოვლენები.....	36

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „თბილისი ცენტრალის“ აქციონერსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „თბილისი ცენტრალის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ ჯგუფისგან დამოუკიდებელი „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის“ (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა

ყურადღებას ვამახვილებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაზე, რომელშიც, სხვა ფაქტორებთან ერთად, საუბარია იმაზე, რომ ჯგუფის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 4,907 ათასი ლარით აღემატებოდა და რომ მის საქმიანობაზე კვლავაც უარყოფითად აისახება COVID-19-ის პანდემია. ეს მოვლენები ან პირობები, მე-3 შენიშვნაში აღწერილ სხვა გარემოებებთან ერთად, მიუთითებს არსებითი განუსაზღვრელობის არსებობაზე, რომელსაც შეუძლია მნიშვნელოვანი ეჭვი გამოიწვიოს იმასთან დაკავშირებით, შეუძლია თუ არა ჯგუფს, გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. ჩვენი მოსაზრება ამ საკითხთან მიმართებაში მოდიფიცირებული არ არის.

კომპანიის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს წლიურ ანგარიშებში ასახულ ინფორმაციას, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. წლიური ანგარიშები ჩვენთვის ხელმისაწვდომი, სავარაუდოდ, წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ გახდება.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არ გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა წავიკითხოთ ზემოაღნიშნული სხვა ინფორმაცია, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება, და განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის განმავლობაში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან თუ შეიცავს სხვა არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსაზრებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა შეაფასოს, აქვს თუ არა ჯგუფს უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ის მიხედვით აუდიტის ჩატარების პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ასევე:

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ გამოგვაქვს დასკვნა იმის შესახებ, თუ რამდენად მიზანშეწონილია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთი მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა ჯგუფი ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.



**Building a better
working world**

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2020 წლის 25 სექტემბერი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „თბილისი ცენტრალის“ აქციონერსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „თბილისი ცენტრალის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ ჯგუფისგან დამოუკიდებელი „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის“ (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა

ყურადღებას ვამახვილებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაზე, რომელშიც, სხვა ფაქტორებთან ერთად, საუბარია იმაზე, რომ ჯგუფის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 4,907 ათასი ლარით აღემატებოდა და რომ მის საქმიანობაზე კვლავაც უარყოფითად აისახება COVID-19-ის პანდემია. ეს მოვლენები ან პირობები, მე-3 შენიშვნაში აღწერილ სხვა გარემოებებთან ერთად, მიუთითებს არსებითი განუსაზღვრელობის არსებობაზე, რომელსაც შეუძლია მნიშვნელოვანი ეჭვი გამოიწვიოს იმასთან დაკავშირებით, შეუძლია თუ არა ჯგუფს, გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. ჩვენი მოსაზრება ამ საკითხთან მიმართებაში მოდიფიცირებული არ არის.

კომპანიის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს წლიურ ანგარიშებში ასახულ ინფორმაციას, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. წლიური ანგარიშები ჩვენთვის ხელმისაწვდომი, სავარაუდოდ, წინამდებარე აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ გახდება.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არ გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა წავიკითხოთ ზემოაღნიშნული სხვა ინფორმაცია, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება, და განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის განმავლობაში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან თუ შეიცავს სხვა არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, აქვს თუ არა ჯგუფს უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ის მიხედვით აუდიტის ჩატარების პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ასევე:

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ გამოგვაქვს დასკვნა იმის შესახებ, თუ რამდენად მიზანშეწონილია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა ჯგუფი ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

- ▶ მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2020 წლის 25 სექტემბერი

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათასი ლარი)

	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი იჯარიდან		10,949	10,138
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან		2,399	2,634
მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	7	(1,491)	(1,269)
წმინდა საოჯარო შემოსავალი		11,857	11,503
შემოსავალი საკვები პროდუქტების რეალიზაციიდან		1,053	1,031
საკვები პროდუქტის რეალიზაციაზე გაწეული ხარჯები		(385)	(372)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული შემოსულობა	11	3,525	3,031
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(92)	(372)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,177)	(3,460)
გაუფასურების ზარალის რეზერვი		(83)	(17)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული ზარალი		(5,213)	(2,411)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		52	7
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	9	(4,368)	(2,614)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		5	95
მოგება გადასახადებამდე		2,174	6,421
მოგების გადასახადი		-	-
წლის მოგება		2,174	6,421
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		2,174	6,421

ხელმოწერილ და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 25 სექტემბერს:

გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილი



ფინანსური დირექტორი
ნათია ქადაგიშვილი



9-37 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათასი ლარი)

	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი იჯარიდან		10,949	10,138
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან		2,399	2,634
მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	7	(1,491)	(1,269)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		11,857	11,503
შემოსავალი საკვები პროდუქტების რეალიზაციიდან		1,053	1,031
საკვები პროდუქტის რეალიზაციაზე გაწეული ხარჯები		(385)	(372)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული შემოსულობა	11	3,525	3,031
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(92)	(372)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,177)	(3,460)
გაუფასურების ზარალის რეზერვი		(83)	(17)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული ზარალი		(5,213)	(2,411)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		52	7
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	9	(4,368)	(2,614)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		5	95
მოგება გადასახადებამდე		2,174	6,421
მოგების გადასახადი		–	–
წლის მოგება		2,174	6,421
სხვა სრული შემოსავალი		–	–
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		2,174	6,421

ხელმოწერილ და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით 2020 წლის 25 სექტემბერს:

გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილიფინანსური დირექტორი
ნათია ქადაგიშვილი

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათასი ლარი)

	შენიშვნა	2019	2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	11	57,455	53,144
ავტომობილები და აღჭურვილობა		519	481
აქტივის გამოყენების უფლება	13	4,776	–
არამატერიალური აქტივები		5	8
გაცემული სესხები		193	148
		62,948	53,781
მოკლევადიანი აქტივები			
გადახდილი ავანსები		249	241
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები		223	86
საგადასახადო აქტივები		11	11
დებიტორული დავალიანება	12	1,568	1,745
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	4,609	5,591
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	15	1,444	1,535
		8,104	9,209
სულ აქტივები		71,052	62,990
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	10	3,765	3,765
დამატებით შეტანილი კაპიტალი	10	5,371	–
აკუმულირებული ზარალი		(19,539)	(21,713)
		(10,403)	(17,948)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	28,990	30,678
სუბორდინირებული სესხები	16	24,727	–
საიჯარო ვალდებულებები	17	14,727	8,966
		68,444	39,644
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	3,832	3,562
სუბორდინირებული სესხები	16	–	30,616
საიჯარო ვალდებულებები	17	8,599	6,652
კრედიტორული დავალიანება		401	306
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		179	158
		13,011	41,294
სულ ვალდებულებები		81,455	80,938
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		71,052	62,990

9-37 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათასი ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით შეტანილი კაპიტალი	აკუმული- რებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	–	(28,134)	(24,369)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	6,421	6,421
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	–	(21,713)	(17,948)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	2,174	2,174
დამატებით შეტანილი კაპიტალი (მე-10 შენიშვნა)	–	5,371	–	5,371
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	<u>3,765</u>	<u>5,371</u>	<u>(19,539)</u>	<u>(10,403)</u>

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათასი ლარი)

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
მოგება გადასახადებამდე	2,174	6,421
<i>არაფულადი კორექტირებები დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით</i>		
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	4,368	2,614
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	(52)	(7)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული შემოსულობა	(3,525)	(3,031)
წმინდა საკუროსო ზარალი	5,213	2,411
დებიტორული დავალიანების რეზერვი	83	42
ცვეთა და ამორტიზაცია	298	160
<i>საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები</i>		
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში	94	31
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მოკლევადიან აქტივებში	(145)	(200)
ცვლილება სავაჭრო სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში	116	149
	8,624	8,590
მიღებული პროცენტი	17	7
გადახდილი პროცენტი	(1,879)	(3,746)
მოგების გადახდილი გადასახადი	-	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	6,762	4,851
საინვესტიციო საქმიანობა		
ავტომობილებისა და აღჭურვილობის შეძენა	(200)	(178)
საინვესტიციო ქონების ხელახლა განვითარების ხარჯები	(786)	(35)
შეზღუდული წვდომის ანგარიშიდან ნაღდი ფულის გამოტანა / (ანგარიშზე განთავსება)	160	(1,535)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(826)	(1,748)
საფინანსო საქმიანობა		
აღებული სესხები	-	3,070
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(6,880)	(5,984)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	(556)	(117)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(7,436)	(3,031)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება)/ზრდა	(1,500)	72
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	518	30
ნაღდი ფული 1 იანვრის მდგომარეობით	5,591	5,489
ნაღდი ფული 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,609	5,591

(ათასი ლარი)

1. ზოგადი ინფორმაცია

სს „თბილისი ცენტრალი“ (შემდგომში „კომპანია“), საიდენტიფიკაციო ნომრით 205129653, არის 2006 წლის 23 თებერვალს თბილისში, საქართველოში, დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია სადგურის მოედანი # 05/107, თბილისი, საქართველო. კომპანიის ძირითადი საქმიანობის ადგილი არის სადგურის მოედანი 2, თბილისი, საქართველო.

2006 წლის 15 მაისს კომპანიამ გააფორმა 49-წლიანი იჯარა თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობაზე. კომპანიამ აღნიშნული შენობა, რომლის საერთო ფართობი 23,097 კვადრატული მეტრია, იჯარით აიღო მისი სავაჭრო ცენტრად გარდაქმნის მიზნით. კომპანიამ ქონება გარდაქმნა სავაჭრო ცენტრად, რომელიც 2010 წლის 21 მაისს გაიხსნა და დღემდე მოქმედია.

2012 წლის 13 ივლისს, კომპანიასთან დაკავშირებულმა მხარემ, შპს „რივერსაიდ პლაზამ“, მოიპოვა საკუთრების უფლება თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობაზე. ამ თარიღიდან, კომპანია ქირაობს შენობას შპს „რივერსაიდ პლაზასგან“.

კომპანიას ჰყავს შვილობილი საწარმო, შპს „ცენტრალ რითეილი“, რომლის 100%-იანი წილის მფლობელიცაა. შვილობილი საწარმოს საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა კაფის მართვა, რომელიც თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობაში მდებარეობს. კომპანია, თავის შვილობილ კომპანიებთან ერთად, შეადგენს კომპანიების ჯგუფს (შემდგომში „ჯგუფი“).

2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქციონერთა სტრუქტურა ასეთი იყო:

	2019	2018
ნიდერლანდებში დაფუძნებული კომპანია „GRDC Holding BV“ („აქციონერი“)	100%	100%
	100%	100%

ინფორმაცია კომპანიის მესაკუთრეების შესახებ 2019 წლის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთი გამოიყურება:

ბრიტანეთის ვირჯინის კუნძულებზე დაფუძნებული კომპანია შპს „GRDC Management Co. 06“	44.05%
ბრიტანეთის ვირჯინის კუნძულებზე დაფუძნებული კომპანია „Nelia Corporation AVV“	11.05%
სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტ“	6.28%
კიურასაოში დაფუძნებული კომპანია „GRDC NV“	1.99%
სხვა აქციონერები	36.63%
	100%

„GRDC Management Co. 06“-ის მფლობელები არიან ბობ მეიერი (ნიდერლანდების მოქალაქე), მამუკა ხაზარაძე (საქართველოს მოქალაქე) და ბადრი ჯაფარიძე (საქართველოს მოქალაქე), რომელთაგან თითოეული 33.3%-იანი წილის მფლობელია.

არცერთი აქციონერი არ ფლობს აქციების 20%-ზე მეტს.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ჯერ არ დამტკიცებულა მფლობელების მიერ. მფლობელებს უფლება აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში ცვლილებები შეიტანონ მისი გამოშვების შემდეგ.

2. მომზადების საფუძველი

ჯგუფის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

(ათასი ლარი)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ჯგუფის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის მეთოდით, გარდა საინვესტიციო ქონების და ფინანსური ინსტრუმენტებისა, რომლებიც შეფასებულია გადაფასებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით, რაც განმარტებულია ქვემოთ, სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვაში.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ათას ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სხვა რამეა მითითებული.

3. ფუნქციონირებადი საწარმო

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 4,907 ლარით აღემატება. ამასთან, COVID-19-ის პანდემიამ მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა ჯგუფის საქმიანობაზე და მისი გრძელვადიანი ეფექტი ჯერ კიდევ გაურკვეველი რჩება. 2020 წლის 21 მარტიდან 2020 წლის 8 ივნისამდე საცალო ვაჭრობის ყველა ობიექტი დაიხურა საქართველოს მთავრობის მიერ დაავადების გავრცელების თავიდან ასაცილებლად მასობრივი აკრძალვების ფარგლებში. ჯგუფს მოუხდა სხვადასხვა შედეგის გაწევა თავისი მოიჯარეებისთვის, რათა ამ პერიოდის განმავლობაში მათთვის ხელი შეეწყო, რის გამოც 2020 წლის პირველ ნახევარში ჯგუფის ფულადი ნაკადები საგრძნობლად შემცირდა. მიუხედავად იმისა, რომ საცალო ვაჭრობის ობიექტები 2020 წლის 8 ივნისიდან გაიხსნა, ბიზნესს გარკვეული დრო დასჭირდება ჩვეულ რეჟიმში დასაბრუნებლად.

ეს საკითხები მიაჩნდება ისეთ პირობებზე, რომლებმაც შეიძლება ექვეყნებოდა დაყენოს კომპანიის ფუნქციონირებადი საწარმოდ დარჩენის უნარი.

ხელმძღვანელობის მიზანშეწონილად მიიჩნევს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით. ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას, ჯგუფი მხედველობაში იღებს შემდეგ ფაქტორებს:

- ▶ მთლიანი მიმდინარე ვალდებულებებიდან 7,074 ლარი წარმოადგენს საიჯარო ვალდებულებას საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ (მე-17 შენიშვნა). აქციონერი არ აპირებს, მოითხოვოს ამ თანხის დაფარვა ანგარიშგების გამოშვების თარიღიდან სულ მცირე ერთი წლის განმავლობაში, თუ აღნიშნული გადახდა საფრთხეს შეუქმნის ჯგუფის ფინანსურ სტაბილურობას.
- ▶ გარდა ამისა, ჯგუფს მიღებული აქვს ოფიციალური დასტური აქციონერისგან, რომლითაც ეს უკანასკნელი იღებს ვალდებულებას, საჭიროების შემთხვევაში, დაეხმაროს ჯგუფს საოპერაციო საქმიანობის წარმართვასა და ვალდებულებების დაფარვის თვალსაზრისით დამატებითი დაფინანსების უზრუნველყოფის გზით.
- ▶ COVID-19-ის პანდემიამ ჯგუფის საქმიანობაზე 2020 წლის პირველ ნახევარში უარყოფითად იმოქმედა (21-ე შენიშვნა) და ხელმძღვანელობის აზრით, ის მომავალშიც მოახდენს გავლენას ჯგუფის შემოსავალზე, მიუხედავად იმისა, რომ 2020 წლის მეორე ნახევრიდან, ხელმძღვანელობა 600 ლარის ოდენობის საიჯარო შემოსავლის მიღებას მოელის (რაც ჯგუფის ჩვეულებრივი თვიური საიჯარო შემოსავლის 60%-ს წარმოადგენს). მოიჯარეებთან მოლაპარაკების ამჟამინდელი სტატუსიდან გამომდინარე, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ეს შედეგი მიღწევადია.
- ▶ გარდა ამისა, 2020 წლის პირველ ნახევარში ხელმძღვანელობამ მოლაპარაკება აწარმოა ქართულ კომერციულ ბანკთან და სასესხო შენატანები სექტემბრის ბოლომდე გადაავადა. საჭიროების შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა გადახდის პირობებზე გააგრძელებს მოლაპარაკებას კომერციულ ბანკებთან.

ხელმძღვანელობის აზრით, ზემოაღნიშნული ინიციატივების ერთობლიობა, 2020 წელს COVID-19-ის პანდემიით გამოწვეული განუსაზღვრელობის მიუხედავად (21-ე შენიშვნა), ჯგუფს უზრუნველყოფს საკმარისი ლიკვიდურობით, რომ საქმიანობა 2020 წლის შემდეგაც გააგრძელოს.

ყველა ეს განცხადება ეყრდნობა არსებულ მოლოდინებსა და პროგნოზებს. ხელმძღვანელობის კონტროლს არ ექვემდებარება ბევრი რისკი და გაურკვეველობა, რის გამოც შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს ანგარიშგების თარიღით გაკეთებული განცხადებებისგან. დღეისათვის ყველა ოპერაცია ეყრდნობა იმ დაშვებას, რომ საქმიანობა გაგრძელდება. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ დაშვების საფუძველზე, რომ კომპანია მომავალშიც დარჩება ფუნქციონირებადი საწარმოდ და მოახდენს თავისი აქტივების რეალიზაციასა და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში.

(ათასი ლარი)

4. ახალი და შეცვლილი ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) გამოყენება

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაცია

ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება იმ სააღრიცხვო პოლიტიკას, რომლის მიხედვითაც ჯგუფმა 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა, გარდა ქვემოთ განხილული ფასს 16-ისა, რომელიც ჯგუფმა 2019 წლის 1 იანვრიდან მიიღო.

2019 წელს რამდენიმე სხვა ცვლილება და ინტერპრეტაცია მოქმედებს პირველად, მაგრამ გავლენას არ ახდენს ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჯგუფს ვადაზე ადრე არ მიუღია ისეთი სტანდარტი, ინტერპრეტაცია თუ ცვლილება, რომელიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ არის შესული.

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“; ფასიკ (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა – სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. სტანდარტში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და იგი მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე ერთიანი მოდელით.

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის მიხედვით აღრიცხვისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორითაც ბასს 17-ის მიხედვით და გამიჯნავს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს. შესაბამისად, ფასს 16-ს გავლენა არ მოუხდენია იმ იჯარებზე, რომლებშიც ჯგუფი მეიჯარედ გამოდის.

ჯგუფმა ფასს 16 მიიღო მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მეთოდის გამოყენებით, რომლის თავდაპირველი გამოყენების თარიღია 2019 წლის 1 იანვარი. ამ მეთოდის მიხედვით, სტანდარტი გამოიყენება რეტროსპექტულად, სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების ჯამური (კუმულაციური) ეფექტით, რომელიც აღიარებულია თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის.

ფასს 16-ის გამოყენების ეფექტი 2019 წლის 1 იანვარის მდგომარეობით ასეთია:

აქტივები

აქტივის გამოყენების უფლება

4,199

სულ აქტივები

4,199

ვალდებულებები

საიჯარო ვალდებულებები

4,199

სულ ვალდებულებები

4,199

საშუალო შეწონილი ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი

9%

სტანდარტის მიღებას გავლენა არ მოუხდენია მფლობელების კაპიტალზე.

(ა) ფასს 16-ის მიღების ეფექტის ხასიათი

ჯგუფს საიჯარო ფართის, მანქანა-დანადგარების და აღჭურვილობის სხვადასხვა ერთეულზე საიჯარო ხელშეკრულებები აქვს გაფორმებული. ფასს 16-ის მიღებამდე, როდესაც იჯარა, ეკონომიკური თვალსაზრისით, მიიჩნეოდა საბაზისო აქტივის შესყიდვის ანალოგიურად, მისი კლასიფიკაცია ხდებოდა ფინანსურ იჯარად და აისახებოდა ჯგუფის ბალანსზე. ყველა სხვა იჯარის კლასიფიკაცია ხდებოდა საოპერაციო იჯარად და არ აისახებოდა ჯგუფის ბალანსზე (ასეთი იჯარები იყო „გარეგანსური იჯარები“). გარეგანსური იჯარები აღირიცხებოდა მომსახურების ხელშეკრულებების მსგავსად, რა დროსაც ჯგუფი აღრიცხავდა იჯარის ხარჯს მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ფასს 16-ის მიღებისას ჯგუფმა გამოიყენა აღიარების და შეფასების ერთი მიდგომა ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი იჯარებისა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებისა, ქვემოთ აღწერილი წესით. ეს სტანდარტი შეიცავს მასზე გადასვლის კონკრეტულ მოთხოვნებს და გამარტივებულ მიდგომებს, რომლებიც ჯგუფმა გამოიყენა.

(ათასი ლარი)

4. ახალი და შეცვლილი ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) გამოყენება (გაგრძელება)

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაცია (გაგრძელება)

იჯარები მანამდე კლასიფიცირებული იყო ფინანსურ იჯარებად

ჯგუფს არ შეუცვლია აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების თავდაპირველი საბალანსო ღირებულებები პირველადი გამოყენების თარიღისთვის ისეთი იჯარების შემთხვევაში, რომლებიც მანამდე ფინანსურ იჯარად იყო კლასიფიცირებული (ანუ აქტივის გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები უდრის ბასს 17-ის მიხედვით აღიარებულ საიჯარო აქტივებსა და ვალდებულებებს).

ფინანსური იჯარა კაპიტალიზდება იჯარის დაწყებისთანავე იჯარის საწყისი თარიღისთვის საიჯარო ქონების სამართლიან ღირებულებასა და მინიმალური საიჯარო გადასახადის დღევანდელ ღირებულებას შორის უმცირესით. საიჯარო გადასახადები ნაწილდება ფინანსურ დანახარჯებსა და საიჯარო ვალდებულების შემცირებას შორის იმგვარად, რომ წარმოიქმნას მუდმივი საპროცენტო განაკვეთი ვალდებულების დარჩენილ ნაშთზე. ფინანსური ხარჯების აღიარება ხდება ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების სახით მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

იჯარით გადაცემული აქტივი ცვდება მისი სასარგებლო გამოყენების მთლიანი ვადის განმავლობაში. ამის მიუხედავად, თუ ნაკლებ სავარაუდოა ჯგუფის მიერ საიჯარო ვადის ბოლოსთვის საკუთრების შეძენა, აქტივს ცვეთა ერიცხება სავარაუდო სასარგებლო გამოყენების ვადასა და საიჯარო ვადას შორის უმცირესი ვადის განმავლობაში.

იჯარები, რომლებიც მანამდე საოპერაციო იჯარებად იყო აღრიცხული

ჯგუფი სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენებისას აღიარებს საიჯარო ვალდებულებას იმ იჯარებზე, რომლებიც მანამდე ბასს 17-ის მიხედვით კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარად. საიჯარო ვალდებულება შეფასდა დარჩენილი საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულებით, რომლებიც დისკონტირდა თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის მოიჯარის ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

აქტივის გამოყენების უფლების აღიარება მოხდა თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის ისეთ იჯარების შემთხვევაში, რომლებიც მანამდე ბასს 17-ის მიხედვით კლასიფიცირებული იყო საოპერაციო იჯარად, და კორექტირდა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახულ იჯარასთან დაკავშირებული ყველა წინასწარ გადახდილი ან დარიცხული საიჯარო გადახდების ოდენობით.

ჯგუფმა გამოიყენა მისთვის ხელმისაწვდომი შემდეგი გამარტივებული მიდგომები:

- ▶ გამოიყენა დისკონტის ერთი განაკვეთი გონივრულ ფარგლებში მსგავსი მახასიათებლების მქონე იჯარების პორტფელისთვის;
- ▶ დაეყრდნო თავის შეფასებებს იმის თაობაზე, არის თუ არა იჯარა დამამძიმებელი, უშუალოდ თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე;
- ▶ არ გაითვალისწინა თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივის შეფასებისას ფასს-ის თავდაპირველად გამოყენების თარიღისთვის.

საიჯარო ვალდებულებები 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შესაბამისობაშია საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებთან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	16,165
საშუალო შეწონილი ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	9%
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული დისკონტირებული ვალდებულებები 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	4,199
<i>გამოკლებული:</i>	
მოკლევადიან იჯარებთან და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივებთან დაკავშირებული ვალდებულებები	—
საიჯარო ვალდებულებები 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	4,199

(ათასი ლარი)

4. ახალი და შეცვლილი ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) გამოყენება (გაგრძელება)

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაცია (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის ახალი სააღრიცხვო პოლიტიკა ფასს 16-ის მიღების შემდეგ, რომელსაც იყენებს სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღიდან:

(ბ) ახალი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის ახალი სააღრიცხვო პოლიტიკა ფასს 16-ის მიღების შემდეგ, რომელსაც იყენებს სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების თარიღიდან:

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

ჯგუფი იყენებს აღიარების და შეფასების ერთ მიდგომას ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი იჯარებისა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებისა. ჯგუფი აღიარებს იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს, რომ გადაიხადოს საიჯარო გადასახადები და აქტივის გამოყენების უფლება, რომლებიც წარმოადგენს საბაზისო აქტივების გამოყენების უფლებას.

(i) აქტივის გამოყენების უფლება

ჯგუფი აქტივის გამოყენების უფლებას აღიარებს იჯარის დაწყების თარიღისთვის (ანუ იმ თარიღით, როდესაც საბაზისო აქტივი ხელმისაწვდომია გამოსაყენებლად). აქტივის გამოყენების უფლება ფასდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულებების ყოველი ხელახალი შეფასებისას. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს აღიარებული საიჯარო ვალდებულებების, გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯების და იჯარის დაწყების თარიღით ან თარიღამდე გადახდილი იჯარების თანხებს, რასაც აკლდება მიღებული საიჯარო შეღავათები. თუ ჯგუფს არ აქვს გონივრული რწმენა იმისა, რომ იჯარის ვადის ბოლოს მოიპოვებს საიჯარო აქტივის მესაკუთრეობის უფლებას, აღიარებულ აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთას არიცხავს წრფივი მეთოდით სავარაუდო სასარგებლო მომსახურებისა და იჯარის ვადებს შორის უმოკლეს ვადაზე. აქტივის გამოყენების უფლება ცვეთას ექვემდებარება.

(ii) საიჯარო ვალდებულები

იჯარის დაწყების თარიღისთვის ჯგუფი აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც გამოითვლება, როგორც იჯარის ვადის განმავლობაში გადასახდელი თანხების დღევანდელი ღირებულება. საიჯარო გადასახადები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს (მათ შორის, არსებითად ფიქსირებულ გადახდებს), შემცირებულ მისაღები საიჯარო შეღავათებით, ცვლად საიჯარო გადასახადებს, რომლებიც დამოკიდებულია ინდექსზე ან განაკვეთზე და თანხებს, რომელთა გადახდა მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით. ცვლადი საიჯარო გადასახადები, რომლებიც არ არის მიზნული ინდექსზე ან განაკვეთზე, აღიარებულია იმ პერიოდის ხარჯად, რომლის განმავლობაშიც დგება გადახდის გამომწვევი მოვლენა ან გარემოება.

საიჯარო გადასახადების დღევანდელი ღირებულების გამოსათვლელად ჯგუფი იყენებს ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის დაწყების თარიღისთვის, თუ საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი მკაფიოდ განსაზღვრული არ არის. იჯარის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა იზრდება, რათა ასახოს პროცენტის ზრდა და მცირდება იჯარის გადახდის შესაბამისად. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება, თუ ხდება იჯარის ვადის მოდიფიკაცია ან ცვლილება, თუ იცვლება არსებითად ფიქსირებული საიჯარო გადასახადები ან ცვლილება შედის საბაზისო აქტივის შესყიდვის შეფასებაში.

(ათასი ლარი)

4. ახალი და შეცვლილი ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) გამოყენება (გაგრძელება)

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაცია (გაგრძელება)

(iii) მოკლევადიანი იჯარები და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

ჯგუფი იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს თავისი მოკლევადიანი იჯარებისთვის (ანუ იმ იჯარების შემთხვევაში, რომელთა ვადა, მაქსიმუმ, 12 თვეა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან და არ შეიცავს შესყიდვის უფლებას). იგი ასევე იყენებს დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს გარკვეული დაბალი ღირებულების მქონედ მიჩნეული აქტივების იჯარის შემთხვევაში. მოკლევადიან იჯარებზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებზე საიჯარო გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯად წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

ჯგუფი, როგორც მეთქარე

იჯარებს, რომელთა დროსაც ჯგუფი არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მათი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორც საიჯარო შემოსავლისა.

ქვემოთ ჩამოთვლილ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც 2018 წლის 1 იანვრისთვის შევიდა ძალაში, გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ ფასიკ (IFRIC) 23-ის ინტერპრეტაცია „მოგების გადასახადით დაბეგვრასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა“;
- ▶ ცვლილებები ფასს 9-ში: „საავანსო გადახდის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით“ ფასს 9-ის მიხედვით, სავალო ინსტრუმენტის შეფასება შეიძლება ამორტიზებული ან სამართლიანი ღირებულებით;
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 19-ში: „გემის შეცვლა, შეკვეცა ან საბოლოო ანგარიშსწორება“;
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 28-ში: „გრძელვადიანი მონაწილეობა მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში“;
- ▶ წლიური გაუმჯობესებების 2015-2017 წლების ციკლი – ფასს (IFRS) 3 „საწარმოთა გაერთიანება“, ფასს (IFRS) 11 „ერთობლივი საქმიანობა“, ბასს (IAS) 12 „მოგებიდან გადასახადები“, ბასს (IAS) 23 „ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები“.

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის მიერ თავისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები.

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა აღწერილია ქვემოთ.

(ა) კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს, ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება და შეუძლია ამ უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

- ▶ გავლენა ინვესტიციის ობიექტზე;
- ▶ იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება;
- ▶ შეუძლია უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო.

(ათასი ლარი)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ა) კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

გაგრძელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების შესაბამისად, თუ ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში არ ფლობს აქციების საკონტროლო პაკეტს ან სხვა მსგავსი უფლებების უმრავლესობას, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე აქვს თუ არა გავლენა, ჯგუფი ყველა აქტუალურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- ▶ ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე აქციების სხვა მფლობელებთან სახელშეკრულებო გარიგება/გარიგებები;
- ▶ სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან მიღებული უფლებები;
- ▶ ჯგუფის ხმის უფლებები და პოტენციური ხმის უფლებები.

ჯგუფი ხელახლა შეაფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტიციის ობიექტს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ცვლილებები მომხდარი. შვილობილი საწარმოს კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც ჯგუფი მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი კარგავს მასზე კონტროლს. შვილობილი საწარმოს წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასხვისებული აქტივები, ვალდებულებები, შემოსავალი და ხარჯები აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შვილობილ საწარმოზე ჯგუფის მიერ კონტროლის შეძენის თარიღიდან კონტროლის დაკარგვის თარიღამდე.

მოგება-ზარალი და სხვა სრული შემოსავლის თითოეული კომპონენტი მიეკუთვნება ჯგუფის მშობელი კომპანიის აქციონერებსა და არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელებს მაშინაც კი, თუ ეს არასაკონტროლო პაკეტის ბალანსის დეფიციტს იწვევს. საჭიროების შემთხვევაში ხდება შვილობილი საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების დაკორექტირება, რათა მათი სააღრიცხვო პოლიტიკა შესაბამისობაში მოვიდეს ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკასთან. ჯგუფის წევრებს შორის შემდგარ გარიგებებთან დაკავშირებული ყველა შიდაჯგუფური აქტივი და ვალდებულება, საკუთარი კაპიტალი, შემოსავალი, ხარჯი და ფულადი ნაკადი კონსოლიდაციისას მთლიანად გაიქცეობა.

შვილობილი კომპანიის კაპიტალში წილის შეცვლა, კონტროლის დაკარგვის გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება.

თუ ჯგუფი დაკარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე, იგი წყვეტს შესაბამისი აქტივების (გუდვილის ჩათვლით), ვალდებულებების, არასაკონტროლო პაკეტის და კაპიტალის სხვა კომპონენტების აღიარებას, ხოლო შედეგად მიღებული ნამეტ შემოსავალს ან ზარალს აღიარებს მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით.

(ბ) სამუშაო ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, რაც მშობელი კომპანიის სამუშაო ვალუტაა. ჯგუფი თითოეული წევრისთვის განსაზღვრავს სამუშაო ვალუტას და თითოეული მათგანის ფინანსურ ანგარიშგებაში შესული მუხლები ფასდება ამ სამუშაო ვალუტის გამოყენებით.

გარიგებები და ნაშთები

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია საანგარიშგებო თარიღისთვის ლარის სავალუტო სპოტ გაცვლითი კურსის შესაბამისად. ფულადი მუხლების ანგარიშსწორების ან კონვერტაციის ოპერაციების შედეგად წარმოშობილი სხვაობები ასახულია მოგებაში ან ზარალში.

უცხოურ ვალუტაში გამოხატული და პირვანდელი ღირებულებით ასახული არაფულადი მუხლები გადაყვანილია თავდაპირველი ოპერაციების თარიღისათვის მოქმედი სავალუტო კურსების შესაბამისად. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, კონვერტირდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როცა მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა. არაფულადი მუხლების კონვერტაციის შედეგად მიღებული შემოსულობა თუ ზარალი აღირიცხება მუხლის სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით განპირობებული შემოსულობის ან ზარალის აღიარების შესაბამისად.

(ათასი ლარი)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ბ) სამუშაო ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია (გაგრძელება)

წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული არაფულადი აქტივის ან არაფულადი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას შესაბამისი აქტივის, ხარჯის ან შემოსავლის (ან მისი ნაწილის) თავდაპირველი აღიარების დროს გამოყენებული სპოტ სავალუტო კურსის განსაზღვრისას ოპერაციის თარიღად ჩაითვლება ის თარიღი, რომლითაც ჯგუფი თავდაპირველად აღიარებს წინასწარი გადახდით მიღებულ არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას. თანხის რამდენიმე წინასწარი გადახდის ან მიღების შემთხვევაში, ჯგუფი თანხის თითოეული წინასწარი გადახდისთვის ან მიღებისთვის ცალკე განსაზღვრავს ოპერაციის თარიღს.

(გ) შემოსავლის აღიარება

ჯგუფის შემოსავლის ძირითადი წყაროებია: იჯარიდან შემოსავალი, მოიჯარეებისთვის გაწეული მომსახურებიდან და საკვები პროდუქტების გაყიდვიდან შემოსავალი.

შემოსავალი იჯარიდან

ჯგუფი შემოსავალს იღებს საოპერაციო იჯარაში შეიჯარედ მონაწილეობიდან. საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე და, თავისი საოპერაციო ხასიათის გამო, კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება შემოსავლის ნაწილში. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას და ხელშეკრულების გაფორმებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯების აღიარება ხდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორც საიჯარო შემოსავლისა.

შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან და მოიჯარეებისგან ამოღებადი ხარჯები

საინვესტიციო ქონების შემთხვევაში, რომლის ფლობის მიზანიც იჯარიდან შემოსავლის მიღებაა, ჯგუფი საიჯარო ხელშეკრულებას აფორმებს, როგორც შეიჯარე, ბასს 17-ის შესაბამისად. ეს ხელშეკრულებები შეიცავს მოიჯარეებისთვის (ანუ, კლიენტებისთვის) გარკვეული მომსახურებების გაწევას, მათ შორის ადმინისტრაციული მომსახურებისაც, როგორცაა დასაფუთავება, დაცვა-უსაფრთხოება და სხვა. ჯგუფი გაწეული მომსახურებისთვის კლიენტებს ფიქსირებულ გადასახადს უწესებს. ამგვარი მომსახურებებიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე. შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან და სხვა მსგავსი შემოსულობა აისახება შესაბამისი თვითღირებულებების მთლიან ოდენობაში შემოსავლის ნაწილში იმდენად, რამდენადაც ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ჯგუფი ამ შემთხვევაში მოქმედებს როგორც პრინციპალი.

ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ ეს მომსახურებები შეადგენს მკაფიო არასაიჯარო კომპონენტებს (ცალ-ცალკე გადატანილი გამოყენების უფლების მქონე აქტივიდან საბაზისო აქტივებში) და ექვევა ფასს 15-ის მოქმედების არეალში. ჯგუფი ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილ თანხას ანაწილებს იჯარის და შემოსავლის (არასაიჯარო) განცალკევებულ კომპონენტებზე შედარებითი ინდივიდუალური სარეალიზაციო ფასის საფუძველზე.

რაც შეეხება შემოსავლის კომპონენტს, ეს მომსახურებები წარმოადგენს მთელ რიგ ყოველდღიურ მომსახურებას, რომლებიც ინდივიდუალურად გაიწევა დროთა განმავლობაში, რადგან მოიჯარეები ჯგუფისგან ერთდროულად მიიღებენ და მოიხმარენ სარგებელს. ჯგუფი მომსახურების გაწევის სტატუსის შესაფასებლად მიმართავს დროის გასული პერიოდის მეთოდს. ამ მომსახურებების ღირებულებას მოიჯარეები იხდიან ერთი კვადრატული მეტრის ფიქსირებული ქირის სახით. ცვლადი ანაზღაურება უკავშირდება მხოლოდ არასაიჯარო კომპონენტს და ნაწილდება მომსახურების თითოეულ, მკაფიოდ გამოიჯნულ, პერიოდზე (მაგ. თითოეულ დღეზე), როდესაც დააკმაყოფილებს ცვლადი საზღაურის განაწილებიდან გამონაკლისად ჩათვლის კრიტერიუმებს.

ჯგუფი მოიჯარეებს გარკვეულ მომსახურებებს მესამე მხარეების დახმარებით უწევს. ჯგუფმა დაასკვნა, რომ ამ მომსახურებებთან დაკავშირებით პრინციპალად გამოდის, ვინაიდან აკონტროლებს კონკრეტულ მომსახურებებს მომხმარებლისთვის მათ გადაცემამდე. შესაბამისად, ჯგუფი შემოსავალს ბრუტოს საფუძველზე აღრიცხავს. დამატებითი ინფორმაციისათვის იხილეთ მე-6 შენიშვნა. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.

(ათასი ლარი)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(გ) შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

საკვები პროდუქტის რეალიზაციასთან დაკავშირებული შემოსავალი და ხარჯები

საკვები პროდუქტის რეალიზაციასთან დაკავშირებული შემოსავლისა და ხარჯის აღიარება ხდება საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითი რისკებისა და სარგებლის გადაცემის დროს, რაც გადაცემულად ითვლება პროდუქტის კლიენტისთვის ფიზიკურად მიწოდების მომენტიდან.

სახელშეკრულებო ნაშთები

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება წარმოადგენს ჯგუფის უფლებას უპირობო საზღაურის თანხაზე (ანუ მხოლოდ დროის გასვლა აუცილებელი საზღაურის გადახდის თარიღის დადგომამდე). სავაჭრო დებიტორული დავალიანება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია „დებიტორული დავალიანების“ მუხლში. დამატებითი ინფორმაციისათვის იხილეთ მე-12 შენიშვნა.

(დ) გადასახადით დაბეგვრა

მიმდინარე მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იხვერება საქართველოში. მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც იანგარიშება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. ჯგუფის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება).

დამატებული ღირებულების გადასახადი

შემოსავლების, ხარჯებისა და აქტივების აღიარება ხდება დამატებული ღირებულების გადასახადის თანხის გამოკლებით, გარდა იმ შემთხვევებისა:

- (ა) თუ აქტივების ან მომსახურების შესყიდვაზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი არ ექვემდებარება საგადასახადო ორგანოსგან დაბრუნებას, დამატებითი ღირებულების გადასახადის აღიარება მოხდება აქტივის შესყიდვაზე გაწეულ დანახარჯებში ან ხარჯის მუხლში, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე;
- (ბ) დებიტორული და კრედიტორული დავალიანება, რომელიც მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს.

საგადასახადო ორგანოსგან მიღებული ან მისთვის გადასახდელი დამატებითი ღირებულების გადასახადის წმინდა თანხა ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების წინასწარ გადახდილი გადასახადების ან სხვა საგადასახადო დავალიანების მუხლში.

(ათასი ლარი)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(დ) გადასახადით დაბეგვრა (გაგრძელება)

საგადასახადო აქტივების და ვალდებულებების ნეტო წარმოდგენა

2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს კანონმდებლობაში შევიდა ცვლილებები გადასახადის გადახდის წესებთან დაკავშირებით. ახალი წესების მიხედვით, საქართველოს შემოსავლების სამსახური გააკონტროლებს გადასახადის გადამხდელის ნეტო (წმინდა) დავალიანებას სახელმწიფოს მიმართ გადასახადის გადამხდელის კონსოლიდირებული ანგარიშების დანერგვით. ამიტომ ჯგუფი თითოეული სამეურნეო სუბიექტის ყველა საგადასახადო დავალიანებასა და მოთხოვნასთან დაკავშირებულ აქტივებსა და ვალდებულებებს წარმოადგენს ნეტო საფუძველზე.

(ე) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

ჯგუფი აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლევადიანად და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- (ა) მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- (ბ) ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- (გ) მოსალოდნელია მისი რეალიზება ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- (დ) აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცემა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- (ა) მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- (ბ) ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- (გ) დასაფარია ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- (დ) არ არსებობს ვალდებულების დაფარვის ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას ჯგუფი გრძელვადიანის კატეგორიას მიაკუთვნებს.

(ვ) იჯარა

იმის განსაზღვრა, შეთანხმება წარმოადგენს (ან შეიცავს) თუ არა იჯარას, ხდება იჯარის დასაწყისში, შეთანხმების არსიდან გამომდინარე. შეთანხმება წარმოადგენს ან მოიცავს იჯარას, თუ მისი შესრულება დამოკიდებულია გარკვეული აქტივის (ან აქტივების) გამოყენებაზე და შეთანხმება ასახავს აქტივის (ან აქტივების) გამოყენების უფლებას მაშინაც კი, თუ ეს აქტივი (ან აქტივები) მკაფიოდ არ არის მითითებული შეთანხმებაში.

(ზ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება, ძირითადად, მოიცავს საოფისე ფართებს, ავტოსადგომებს და სავაჭრო ობიექტებს, რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პირობებში გაყიდვის მიზნით, არამედ მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება და კაპიტალის ღირებულების ზრდა. ეს შენობები არსებითად იჯარით არის გადაცემული მოიჯარეებისთვის და არ არის გამიზნული გასაყიდად ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში.

(ათასი ლარი)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ზ) საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯები შეიცავს ქონების გადაცემისთვის გადასახადს და იურიდიული მომსახურების გასამრჯელოს. საბალანსო ღირებულებაში შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები. მასში არ შედის საინვესტიციო ქონების ყოველდღიური ტექნიკური მომსახურების ხარჯი.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც ასახავს ანგარიშგების თარიღისთვის არსებულ საბაზრო პირობებს. საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში შესული ცვლილებებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, როდესაც ეს შემოსულობა თუ ზარალი წარმოიშვა, შესაბამისი საგადასახადო ეფექტის ჩათვლით.

ფინანსური იჯარასთან დაკავშირებით მოლაპარაკებების მიმდინარეობისას და იჯარის გაფორმების პროცესში ჯგუფის მიერ გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ემატება საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებას, თუ აღნიშნული ზრდის საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებას. სხვა შემთხვევაში, ყველა მსგავსი ხარჯი გაწერილია ხარჯებში, როგორც წლის შემოსულობის ან ზარალის შეფასების ცალკეული ამოსავალი მონაცემი.

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება მათი გასხვისების დროს ან როდესაც საინვესტიციო ქონების ექსპლუატაციიდან საბოლოოდ ხდება ამოღება და მოსალოდნელი არ არის მათი გასხვისებით სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება. აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის აღიარება ხდება აღიარების შეწყვეტის პერიოდის მოგებაში ან ზარალში. საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებულ შემოსულობაში ან ზარალში შესაყვანი ანაზღაურების თანხის დადგენა ხდება გარიგების ფასის განსაზღვრის შესახებ ფასს 15-ის მოთხოვნების მიხედვით.

მოიჯარისთვის ფინანსური იჯარით გადაცემული ქონების ნაწილი კლასიფიცირდება და აღირიცხება საინვესტიციო ქონების სახით მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონება სხვაგვარადაც აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაციის მოთხოვნებს და მოიჯარე აქტივის აღიარებისთვის სამართლიან ღირებულებას იყენებს. ფინანსური იჯარით გადაცემული ქონების ნაწილი თავდაპირველად აღიარდება ქონების სამართლიან ღირებულებასა და მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დისკონტირებულ ღირებულებას შორის უმცირესით. სამომავლო ხელახლა განვითარების ხარჯები კაპიტალიზდება, როგორც საინვესტიციო ქონების თვითღირებულების ნაწილი. პირველადი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება, მათ შორის ცვლადი საიჯარო გადასახდელები, რომლებიც მოსალოდნელია, რომ დასაფარი იქნება, აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით მათი საბაზრო ღირებულების საფუძველზე. საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, როდესაც ეს შემოსულობა თუ ზარალი წარმოიშვა.

საინვესტიციო ქონების მუხლში გადატანა (ან ამ მუხლიდან გადმოტანა) ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც აღნიშნული ქონების ექსპლუატაციაში გარკვეული ცვლილება აღინიშნება. საინვესტიციო ქონებიდან მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების ანგარიშზე ქონების გადატანის შემთხვევაში შემდგომი აღრიცხვისთვის დასაშვები ღირებულება არის სამართლიანი ღირებულება სარგებლობაში მომხდარი ცვლილების თარიღისთვის. თუ მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება იქცევა საინვესტიციო ქონებად, ჯგუფი ასეთ ქონებას აღრიცხავს ძირითადი საშუალებების აღრიცხვის პოლიტიკის შესაბამისად სარგებლობაში ცვლილების მოხდენის თარიღამდე.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შეფასების საფუძველზე, რომელსაც ატარებს აკრედიტებული გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მეთოდით. აკრედიტებულ გარე დამოუკიდებელს შემფასებელს უნდა ჰქონდეს აღიარებული და რელევანტური პროფესიული კვალიფიკაციები და მსგავსი კატეგორიის და ადგილმდებარეობის მქონე ქონების შეფასების გამოცდილება უახლოეს წარსულში. საინვესტიციო ქონების ხელახალი შეფასება დამოუკიდებელმა შემფასებელმა ბოლოს ჩაატარა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება შემოსავლის ნაწილში.

(ათასი ლარი)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**(თ) ავტომობილები და აღჭურვილობა**

ავტომობილები და აღჭურვილობა აღრიცხულია თვითღირებულებით, საიდანაც გამოკლებულია აკუმულირებული ცვეთა და გაუფასურების შედეგად მიღებული აკუმულირებული ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი ღირებულება წარმოადგენს შესყიდვის ფასს, რომელიც მოიცავს შესყიდვის გადასახადს, რომელიც დაბრუნებას არ ექვემდებარება და აქტივის ექსპლუატაციისთვის ვარგის მდგომარეობამდე მოსაყვანად და დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხარჯებს. ამ თანხაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება, ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია. ძირითადი საშუალებების ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ გაწეული დანახარჯები, როგორცაა შეკეთებისა და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები, ჩვეულებრივ აისახება იმ პერიოდის მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, რომელშიც ეს ხარჯები გაიწია. აღჭურვილობისა და ავტომობილების საბალანსო ღირებულების გადახედვა ხდება გადაფასებასთან მიმართებით, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიაჩნდება, რომ საბალანსო ღირებულების აღდგენა შესაძლოა ვერ მოხერხდეს.

აღჭურვილობასა და ავტომობილებზე ცვეთის დარიცხვისთვის კომპანია იყენებს ცვეთის დარიცხვის წრფივ მეთოდს. სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადა, ნარჩენი ღირებულება და ცვეთის დარიცხვის მეთოდები გადაიხედება ყოველწლიურად და ნებისმიერი შეტანილი ცვლილების ეფექტი აღირიცხება პერსპექტიულად. სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადა:

ძირითადი საშუალებების კატეგორიები**წელი**

ავტომობილები და აღჭურვილობა

5

თავდაპირველად აღიარებული აღჭურვილობის და ავტომობილების ერთეულის და მისი ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაწილის აღიარება წყდება მისი გასხვისების დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აღჭურვილობის და ავტომობილების ერთეულის გასხვისების ან ექსპლუატაციიდან ამოღების შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც აქტივის გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალსა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და მისი აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში.

(ი) ანარიცხები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფს წარსული მოვლენების გამო აქვს მიმდინარე იურიდიული თუ პრაქტიკიდან გამომდინარე ვალდებულება და მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის მქონე რესურსების გადინება ვალდებულების დასაფარად. ასევე, შესაძლებელია ვალდებულების თანხის სანდოდ განსაზღვრა. ნებისმიერ ანარიცხებთან დაკავშირებული ხარჯები მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აისახება ყოველგვარი ანაზღაურების გამოკლებით.

(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც ერთი საწარმოსთვის წარმოშობს ფინანსურ აქტივს, ხოლო მეორისთვის – ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

ფინანსური აქტივები**პირველადი აღიარება და შეფასება**

თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივები კლასიფიცირება ხდება როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით და სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ჯგუფი თავისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს მათი თავდაპირველი აღიარებისას.

(ათასი ლარი)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია მათი თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც ის ამ ფინანსურ აქტივებს მართავს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების გამოკლებით, რომლებიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა პრაქტიკული მიზანშეწონილობა გამოიყენა, ჯგუფი ფინანსურ აქტივს თავდაპირველად აღიარებს მისი სამართლიანი ღირებულებით და, თუ ფინანსური აქტივი არ არის აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მას უმატებს გარიგების დანახარჯებს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა პრაქტიკული მიზანშეწონილობა გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს 15-ის „შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ შესაბამისად.

იმისათვის, რომ მოხდეს ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასდეს ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, იგი უნდა წარმოქმნიდეს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს“ დაუფარავ ძირითად თანხაზე. ამ შეფასებას ეწოდება მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების ტესტირება და სრულდება ინსტრუმენტის დონეზე.

ჯგუფის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების მისაღებად. ბიზნესმოდელი განსაზღვრავს, მიიღება თუ არა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად.

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც ჯგუფმა აქტივის შესყიდვის ან გაყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რაც მოითხოვს აქტივების გადაცემას კანონმდებლობით ან საბაზრო პრაქტიკით განსაზღვრულ ვადაში.

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე;
- ▶ მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

ეს კატეგორია ჯგუფისთვის ყველაზე აქტუალურია. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს თუ ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა დაკმაყოფილებულია:

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს დაუფარავ ძირითად თანხაზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები შემდეგ ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით და ექვემდებარება გაუფასურებას. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში მაშინ, როდესაც წყდება აქტივის აღიარება, ან ხდება აქტივის მოდიფიცირება ან გაუფასურება.

ჯგუფის ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები მოიცავს სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებას და გაცემულ სესხებს.

(ათასი ლარი)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ჯგუფი აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეყრდნობა სხვაობას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფულად ნაკადებსა და ყველა იმ ფულად ნაკადს შორის, რომელთა მიღებასაც ჯგუფი მოელის, რომელიც დისკონტირებულია თავდაპირველ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს მიახლოებული განაკვეთით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფულადი ნაკადები დასაკუთრებული უზრუნველყოფის საგნიდან ან სხვა საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებებიდან, რომლებიც ხელშეკრულების პირობების განუყოფელი ნაწილია.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება ორ ეტაპად ხდება. იმ კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის რეზერვები იქმნება მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევით განპირობებული საკრედიტო ზარალისთვის (12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი). ისეთი კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი, რეზერვის შექმნა სავალდებულოა კრედიტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში მოსალოდნელი ზარალისთვის, იმისდა მიუხედავად, თუ როდის დგება დეფოლტი (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისთვის ჯგუფი იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, ჯგუფი, ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადაზე თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის. ჯგუფმა შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული თანხებისთვის (ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, საბანკო ანაბრები) ჯგუფმა გამოითვალა 12-თვიანი საკრედიტო ზარალი. 12-თვიანი საკრედიტო ზარალი არის აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ის ნაწილი, რომელსაც განაპირობებს ფინანსურ ინსტრუმენტებზე დეფოლტის შემთხვევების შესაძლო დადგომა საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში. თუმცა, როდესაც აქტივის წარმოშობიდან საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი, რეზერვი შეიქმნება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები 180 დღით გვიანდება. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, ჯგუფმა შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ ჯგუფი სავარაუდოდ სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, ჯგუფის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე. ფინანსური აქტივი ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც არ არსებობს გონიერული მოლოდინი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღება მოხდება. ჩამოწერილი თანხების შემდგომი ამოღება ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური ვალდებულებები

პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას ფინანსური ვალდებულებები ნაწილდება შემდეგ კატეგორიებში: სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები, მოგებასა და ზარალში ასახვით, სესხები და გადასახდელი ანგარიშები, კრედიტორული დავალიანება ან წარმოებული ვალდებულებები, რომლებიც განკუთვნილია ჰეჯირების ინსტრუმენტებად ეფექტური ჰეჯირების განხორციელების დროს.

ყველა ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხდება სამართლიანი ღირებულებით და, სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშებისა და დებიტორული დავალიანების შემთხვევაში, აკლდება მათთან უშუალოდ დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები.

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის მოიცავს სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებას და ნასესხებ სახსრებს.

(ათასი ლარი)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე:

სესხები და გადასახდელი ანგარიშები

ეს კატეგორია ჯგუფისთვის ყველაზე აქტუალურია. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ნასესხები სახსრების შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ამორტიზებული ღირებულება გამოიანგარიშება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურის თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ცვეთა აისახება მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშებაში ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების სახით. ეს კატეგორია, როგორც წესი, ნასესხები სახსრებზე ვრცელდება.

ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებები – კომპანიის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებები არის ჯგუფის მიერ გაფორმებული ისეთი ხელშეკრულებები, რომლებიც ბანკს ავალდებულებს გარკვეული შენატანების განხორციელებას, რომ აუნაზღაუროს გარანტიის მფლობელს ზარალი, რომელიც მან განიცადა კონკრეტული დებიტორის მიერ სავალო ინსტრუმენტის პირობების თანახმად გადახდის დაგვიანების გამო. ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებები, რომლებიც შესაბამისი სასესხო ხელშეკრულებების განუყოფელი ნაწილია, თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ვალდებულების სახით, რომელიც შემდეგ კორექტირდება გარანტიის გაცემისთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯების მიხედვით. ამის შემდეგ ვალდებულება ფასდება საანგარიშგებო თარიღისთვის მიმდინარე ვალდებულების დასაფარად საჭირო ხარჯის ყველაზე ზუსტ პროგნოზსა და დაგროვილი ამორტიზაციით შემცირებულ აღიარებულ თანხას შორის უდიდესით.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ცვლის მეორე ფინანსური ვალდებულება იმავე კრედიტორის მიმართ მნიშვნელოვნად შეცვლილი პირობებით, ან თუ მიმდინარე ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება თუ მოდიფიკაცია აღირიცხება, როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების გაუქმება და ახალი ვალდებულების აღიარება, ხოლო შესაბამისი საბალანსო ღირებულების სხვაობა აისახება მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა ხდება და წმინდა თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, თუ არსებობს აღიარებული თანხების ურთიერთგადაფარვის იურიდიული უფლება და ურთიერთგაქვითვის ან ერთდროულად აქტივის რეალიზაციისა და ვალდებულებების დაფარვის სურვილი.

(ათასი ლარი)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ლ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი ფინანსურ ინსტრუმენტებს, მაგალითად, წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებსა და საინვესტიციო ქონებას აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ყოველი საბალანსო ანგარიშის შედგენის თარიღისთვის.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების შეფასება იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება:

- (ა) აქტივის ან ვალდებულების მთავარ ბაზარზე, ან
- (ბ) მთავარი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

მთავარი, ან ყველაზე ხელსაყრელი ბაზარი ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომი უნდა იყოს შეფასების თარიღისთვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება წარმოდგენილია მე-18 შენიშვნაში.

ჯგუფი ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომელთა გამოყენებითაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძევა, რომლებიც მაქსიმალურად იყენებს საბაზრო მონაცემებს და მინიმალურად – არასაბაზრო მონაცემებს.

ყველა აქტივი და ვალდებულება, რომელთა სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია ან წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, დაჯგუფებულია სამართლიანი ღირებულების ქვემოთ მოცემული იერარქიის მიხედვით, ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის საფუძველზე, რომელიც მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის:

- (ა) დონე 1 – იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკოტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე.
- (ბ) დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა.
- (გ) დონე 3 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის განსაზღვრა.

ჯგუფი განსაზღვრავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში რეგულარულად აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების ერთი იერარქიიდან მეორეში გადასვლის ფაქტს კატეგორიზაციის განმეორებითი შეფასებით (მთლიანი სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის საფუძველზე) ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოსთვის.

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, ჯგუფმა განსაზღვრა აქტივებისა და ვალდებულებების კლასები მათი დანიშნულების, მახასიათებლების და რისკების, ასევე სამართლიანი ღირებულების ზემოაღნიშნულ იერარქიაში მათი დონის საფუძველზე.

6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ გადაწყვეტილებებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი შემოსავლის, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და ასევე პირობითი ვალდებულებების გაცხადებაზე ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

(ათასი ლარი)

6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია შეფასებები, რომლებმაც შეიძლება მნიშვნელოვნად შეცვალოს მომდევნო ფინანსური წლის აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება:

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი პროფესიონალი შემფასებლების მიერ შეფასების აღიარებული მეთოდის გამოყენებით და ფასს 13-ის „სამართლიანი ღირებულების შეფასება“ პრინციპების საფუძველზე.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ჯგუფი აფასებს თავის საინვესტიციო ქონებას იმისათვის, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-11 შენიშვნაში.

შემფასებლები იყენებენ თავიანთ საბაზრო ცოდნასა და პროფესიულ განსჯას და არ ეყრდნობიან მხოლოდ წარსული ოპერაციების შედარებად მონაცემებს. უძრავი ქონების ბაზარი საქართველოში არ არის კარგად განვითარებული. შესაბამისად, საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასებისას განუსაზღვრელობების ხარისხი აქ უფრო მაღალია, ვიდრე უფრო აქტიურ ბაზრებზე. კაპიტალის ბაზრებზე ლიკვიდურობის ნაკლებობა ასევე მიუთითებს, რომ ქონების გასხვისების სურვილის შემთხვევაში შესაძლებელია რთული აღმოჩნდეს საინვესტიციო ქონების წარმატებით რეალიზაცია მოკლე ვადაში.

7. მომსახურების საკომისიოს ხარჯი

	2019	2018
სარემონტო, ტექნიკური მომსახურების და კომუნალური ხარჯები	1,198	1,024
ქონების დაზღვევის ხარჯები	51	42
სხვა ხარჯები	242	203
სულ მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	1,491	1,269

8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2019	2018
თანამშრომლებზე გაწეული ხარჯი	2,647	2,300
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	555	509
ცვეთა და ამორტიზაცია	298	160
პროფესიული გასამრჯელო	103	74
მარკეტინგის ხარჯი	60	62
მართვის ჰონორარი	29	15
სხვა ხარჯები	485	340
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	4,177	3,460

ამ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში კომპანიის აუდიტორისთვის გადახდილი საზღაური 86 ლარს შეადგენს (დღ-ის გარეშე) (2018 წ.: 84 ლარი).

(ათასი ლარი)

9. ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები

	2019	2018
სასესხო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი (მე-15, მე-16 შენიშვნები)	2,705	3,467
საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტი (მე-17 შენიშვნა)	1,663	1,121
შპს „ჯიემსი ჰოლდინგის“ მიმართ ვალდებულების ჩამოწერიდან მიღებული შემოსულობა (ა)	–	(1,974)
სულ ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯები	4,368	2,614

(ა) 2018 წლის განმავლობაში ჯგუფმა გააფორმა შეთანხმება შპს „ჯიემსი ჰოლდინგთან“ (შემდგომში, „ჯიემსი“, კომპანიის ყოფილი აქციონერი). ამ შეთანხმების მიხედვით, კომპანიამ მიიღო 1,974 ლარის ფასდაკლება. კომპანიამ 5,504 ლარი 2018 წლის განმავლობაში დაფარა, ხოლო 1,338 ლარი 2021 წლის მასამდე უნდა დაფაროს, რომ სრულად გაისტუმროს ჯიემსის წინაშე 8,816 ლარის ვალდებულება.

10. საკუთარი კაპიტალი

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი 2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის 3,765 ლარს შეადგენს.

დამატებით შეტანილი კაპიტალი მთლიანად წარმოადგენს სხვაობას მშობელი კომპანიისგან მიღებული, და 2019 წელს რესტრუქტურირებული, სუბორდინირებული სესხის თავდაპირველი აღიარებისას მის სამართლიან ღირებულებასა და ნომინალურ ღირებულებას შორის (მე-16 შენიშვნა).

11. საინვესტიციო ქონება

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი		
თბილისის რკინიგზის სადგური	57,455	53,144
საინვესტიციო ქონება, სულ	57,455	53,144
	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილის საბაზრო ღირებულება, განსაზღვრული გარე შემფასებლის მიერ	47,883	44,488
დამატებული: ცალკე აღიარებული საიჯარო ვალდებულება	9,572	8,656
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილის სამართლიანი ღირებულება ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის	57,455	53,144

საინვესტიციო ქონების დინამიკა 2019 წლის 31 დეკემბრითა და 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლების განმავლობაში:

	ქონების იჯარით გადაცემული ნაწილი
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	50,078
სამართლიანი ღირებულების ზრდა	3,031
ხელახალ განვითარებაზე გაწეული დანახარჯები	35
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	53,144
სამართლიანი ღირებულების ზრდა	3,525
ხელახალ განვითარებაზე გაწეული დანახარჯები	786
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	57,455

(ათასი ლარი)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობა გამოყენებულია საქართველოს კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხის უზრუნველსაყოფად (მე-15 შენიშვნა).

ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი წარმოადგენს კომპანიის მიერ დაკავშირებული მხარისგან, შპს „რივერსაიდ პლაზასგან“, ფინანსური იჯარის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე იჯარით აღებულ თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობას. ქონების იჯარით გადაცემული ნაწილი აღირიცხება საინვესტიციო ქონებს სახით, თუ იგი აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას. საინვესტიციო ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილის ნაშთი ფასდება გადაცემული ქონების ნაწილში კომპანიის წილის სამართლიანი ღირებულებით, რაც მოიცავს საიჯარო გადასახადებს, რომელთა დაფარვაც მოსალოდნელია.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. ქონების იჯარით გადაცემული ნაწილის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, ხოლო ბოლო შეფასების თარიღი 2019 წლის 31 დეკემბერი იყო. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს.

2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეზე მიკუთვნებადი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გამოყენებული შეფასების მეთოდი და ამოსავალი მონაცემები ასეთია:

	ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი	შეფასების მეთოდი	ფართობი, კვ.მ.	დისკონტირების განაკვეთი	1 კვ.მ.-ის იჯარის სავარაუდო თვიური ფასი (აშშ დოლარი)
31 დეკემბერი, 2019 წ.	თბილისის რკინიგზის სადგური	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი	23,097	14.65%	152
31 დეკემბერი, 2018 წ.	თბილისის რკინიგზის სადგური	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი	23,097	14.90%	162

აღნიშნული ამოსავალი მონაცემების გონივრულად მოსალოდნელ ცვლილებებთან დაკავშირებული მგრძნობელობა ასეთია: გამოყენებულ საბაზრო იჯარაში არსებითი ცვლილება გამოიწვევს სამართლიანი ღირებულების მნიშვნელოვან ცვლილებას, ხოლო მცირე ცვლილება დისკონტირებით განაკვეთში არსებითად შეცვლის სამართლიან ღირებულებას.

12. დებიტორული დავალიანება

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ქირასთან და მოიჯარეების მომსახურებასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება	1,869	1,955
გამოკლებული: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(304)	(388)
სხვა დებიტორული დავალიანება	3	178
დებიტორული დავალიანება, წმინდა	1,568	1,745

ქირასთან და მოიჯარეების მომსახურებასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანების ანგარიშგაქტურები გამოიწერება ყოველი თვის ბოლოს, დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება და, როგორც წესი, 30 დღეში უნდა დაიფაროს.

(ათასი ლარი)

12. დებიტორული დავალიანება (გაგრძელება)

დებიტორულ დავალიანებაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის მოძრაობა ასეთი იყო:

	2019	2018
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი წლის დასაწყისში	388	346
შემოტრუნება წლის განმავლობაში	(84)	42
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი წლის ბოლოს	304	388

ქვემოთ წარმოდგენილია ინფორმაცია ჯგუფის დებიტორული დავალიანების საკრედიტო რისკის შესახებ ანარიცხების მატრიცის გამოყენებით:

31 დეკემბერი, 2019 წ.	არც ვადაგადა- ცილებული და არც გაუფასუ- რებული	ვადაგადაცილებული დღეები				სულ
		<30 დღე	31-60 დღე	61-90 დღე	>90 დღე	
საბალანსო ღირებულება	1,315	146	107	59	245	1,872
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	-	-	-	(59)	(245)	(304)
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფინანსური ვალდებულებების წმინდა ოდენობა	1,315	146	107	-	-	1,568

31 დეკემბერი, 2018 წ.	არც ვადაგადა- ცილებული და არც გაუფასუ- რებული	ვადაგადაცილებული დღეები				სულ
		<30 დღე	31-60 დღე	61-90 დღე	>90 დღე	
საბალანსო ღირებულება	1,401	267	77	13	375	2,133
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	-	-	-	(13)	(375)	(388)
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფინანსური ვალდებულებების წმინდა ოდენობა	1,401	267	77	-	-	1,745

თითოეული დავალიანების გაუფასურების ანალიზი ინდივიდუალურად ხდება ანგარიშგების ყოველი თარიღისთვის. ანალიზები მოიცავს მომხმარებლებისგან მიღებული შემდგომი ფულადი სახსრების შემოწმებას.

13. აქტივის გამოყენების უფლება

ჯგუფს აქვს ავტოსადგომისთვის განკუთვნილი მიწა და კომერციული ფართი, რომელსაც თავის საქმიანობაში იყენებს. იჯარების დიდ ნაწილს 35 წლიდან 37 წლამდე ვადა აქვს.

ქვემოთ მოცემულია აქტივის გამოყენების უფლებების აღიარებული საბალანსო ღირებულებები და მათი მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში:

	ავტოსადგომის და კომერციული ფართები
2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	4,199
შემოსვლები	730
საამორტიზაციო ანარიცხები	(153)
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,776

(ათასი ლარი)

14. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	<i>31 დეკემბერი, 2019 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>
ნაღდი ფული სალაროში	1	1
ნაღდი ფული ბანკში	4,608	5,590
სულ	4,609	5,591

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკებში შედგება რეზიდენტ ბანკებში გახსნილი მიმდინარე და სადეპოზიტო ანგარიშებისგან. მიმდინარე ანგარიშებზე დარიცხულმა საპროცენტო შემოსავალმა 17 ლარი (2018 წ.: 7 ლარი) შეადგინა.

15. ნასესხები სახსრები

	<i>ვადა</i>	<i>ვალუტა</i>	<i>31 დეკემბერი, 2019 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>
საბანკო სესხები				
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 1	მარტი, 2027 წ.	აშშ დოლარი	28,856	29,921
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 2	ოქტომბერი, 2023 წ.	ევრო	2,532	2,980
სხვა სასესხო ვალდებულებები				
„ჯიემსი ჰოლდინგი“	მაისი, 2021 წ.	აშშ დოლარი	1,434	1,339
სულ			32,822	34,240
სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების გრძელვადიანი ნაწილი			28,990	30,678
სესხებისა და გადასახდელი ანგარიშების მიმდინარე ნაწილი			3,832	3,562
სულ			32,822	34,240

2019 წლის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დაგირავებული ჰქონდა თავისი წილი რკინიგზის სადგურის გრძელვადიანი იჯარით გადაცემულ შენობაში (მე-11 შენიშვნა) ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი 1-ის უზრუნველსაყოფად.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას განთავსებული აქვს შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები 1,444 ლარის ოდენობით სესხი 2-ისთვის 2020 წლის ნოემბრამდე (2018 წ.: 1,535).

2019 წლის განმავლობაში ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულმა საპროცენტო ხარჯმა სულ 1,682 ლარი შეადგინა (2018 წ.: 1,548 ლარი).

(ათასი ლარი)

16. სუბორდინირებული სესხები

	გადა	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
გაცემული სესხები:			
„GRDC BV“ – სესხი 1	იანვარი, 2024 წ.	16,641	18,514
„GRDC BV“ – სესხი 2	სექტემბერი, 2024 წ.	3,904	7,349
„GRDC BV“ – სესხი 3	იანვარი, 2024 წ.	1,542	1,697
„GRDC BV“-ის სესხი აშშ დოლარში	იანვარი, 2024 წ.	2,640	2,756
„GRDC BV“-ის სესხი ლარში	მარტი, 2016 წ.	–	300
სულ		24,727	30,616
სუბორდინირებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი		24,727	–
სუბორდინირებული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი		–	30,616

ყველა ზემოაღნიშნული სესხი წარმოადგენს აქციონერის წინაშე არსებულ სასესხო დავალიანებას. ჯგუფის შვილობილი საწარმოების საჭიროებებისა და ხელმისაწვდომი რესურსების შესაბამისად, აქციონერი პერიოდულად უზრუნველყოფს დაფინანსებას ჯგუფისთვის ან პირდაპირ ჯგუფის შვილობილი საწარმოებისთვის. ყველა სესხი ფორმდება წერილობით, პროცენტთანა და დასაფარავი ერთიანად სესხის ვადის ამოწურვისას. აქციონერის მიმართ სუბორდინირებულია ჯგუფის სხვა ვალდებულებებზე.

საანგარიშგებო თარიღისთვის „GRDC BV“-ის მიერ გაცემული სესხების ნაწილის დაფარვის ვადა ამოწურული იყო, თუმცა ჯგუფის აქციონერს ოფიციალურად აღებული აქვს ვალდებულება, რომ არ მოითხოვს შესაბამისი თანხის დაფარვას ამ ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღიდან მინიმუმ ერთი წლის განმავლობაში, თუ ეს უარყოფითად იმოქმედებს ჯგუფის ფინანსურ სტაბილურობაზე.

2019 წლის 1 იანვარს „GRDC BV“-ის სესხი 1, სესხი 2 და სესხი 3 გაგრძელდა 2024 წლის იანვრამდე. ხელშეკრულების პირობებში შეტანილი არსებითი ცვლილებების გამო, ეს მოდიფიკაციები აღირიცხა, როგორც თავდაპირველი ვალდებულების ჩამოწერა და ახალი ვალდებულების აღიარება. რესტრუქტურისაციის შედეგად, ჯგუფმა კაპიტალში დამატებითი შენატანის გზით მიღებული 5,371 ლარის შემოსულობა აღიარა, როგორც გარიგება აქციონერთან. დანარჩენი სესხი ან დაიფარა, ან მათი ვადა გაგრძელდა და მთლიანად შესულია მიმდინარე ვალდებულებების კატეგორიაში.

2019 წლის განმავლობაში სუბორდინირებულ სესხებთან დაკავშირებულმა საპროცენტო ხარჯმა სულ 1,023 ლარი შეადგინა (2018 წ.: 1,919 ლარი).

ცვლილება ფინანსური საკმევით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	ფულადი სახსრების შემოძინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ნასესხები სახსრების დაფარვა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	სხვა (ა)	31 დეკემბერი, 2019 წ.
2019							
ნასესხები სახსრები	34,240	–	2,318	(3,736)	–	–	32,822
სუბორდინირებული სესხები	30,616	–	1,321	(3,144)	1,305	(5371)	24,727
სულ ფინანსური ვალდებულებები	64,856	–	3,639	(6,880)	1,305	(5,371)	57,549
	31 დეკემბერი, 2017 წ.	ფულადი სახსრების შემოძინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ნასესხები სახსრების დაფარვა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	სხვა (ა)	31 დეკემბერი, 2018 წ.
2018							
ნასესხები სახსრები	40,446	3,070	883	(5,984)	(2,201)	(1,974)	34,240
სუბორდინირებული სესხები	27,672	–	1,025	–	1,919	–	30,616
სულ ფინანსური ვალდებულებები	68,118	3,070	1,908	(5,984)	(282)	(1,974)	64,856

(ა) სხვა მოძრაობა 2019 წელს წარმოადგენს სხვაობას 2019 წელს რესტრუქტურისებული სუბორდინირებული სესხების სამართლიან ღირებულებასა და ნომინალურ ღირებულებას შორის (მე-10 შენიშვნა).

სხვა მოძრაობა 2018 წელს წარმოადგენს „ჯიემსი ჰოლდინგის“ მიმართ სასესხო დავალიანებაზე მიღებულ დისკონტს (მე-9 შენიშვნა).

(ათასი ლარი)

17. საიჯარო ვალდებულებები

ქვემოთ წარმოდგენილია ფინანსური იჯარის ვალდებულებები მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მიხედვით 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	იჯარით გადაცემული საინვესტიციო ქონება	იჯარით გადაცემული ავტოსადგომი და კომერციული ფართები	იჯარით გადაცემული აღჭურვილობა და სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
მინიმალური საიჯარო გადასახდელები				
ერთ წლამდე ვადით და ვადაგადაცილებული ფინანსური იჯარა	8,170	579	34	8,783
მინიმუმ ერთი და მაქსიმუმ ხუთი წლის შემდეგ	4,990	2,271	138	7,399
ხუთ წელზე მეტი ხნის შემდეგ	39,592	12,532	1,059	53,183
სულ მინიმალური საიჯარო გადასახდელები	52,752	15,382	1,231	69,365
მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულება	(34,854)	(10,212)	(973)	(46,039)
	17,898	5,170	258	23,326

ქვემოთ წარმოდგენილია ფინანსური იჯარის ვალდებულებები მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მიხედვით 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	იჯარით გადაცემული საინვესტიციო ქონება	იჯარით გადაცემული აღჭურვილობა და ავტოტრანსპორტი	სულ
მინიმალური საიჯარო გადასახდელები			
ერთ წლამდე ვადით და ვადაგადაცილებული ფინანსური იჯარა	6,461	32	6,493
მინიმუმ ერთი და მაქსიმუმ ხუთი წლის შემდეგ	4,657	129	4,786
ხუთ წელზე მეტი ხნის შემდეგ	37,909	1,078	38,987
სულ მინიმალური საიჯარო გადასახდელები	49,027	1,239	50,266
მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულება	(33,708)	(940)	(34,648)
	15,319	299	15,618

ფინანსური იჯარის ვალდებულებები აღიარებულია ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემულ ნაწილთან მიმართებით, რომელიც, ბასს 40-ის „საინვესტიციო ქონება“ თანახმად, აღირიცხება ფინანსური იჯარის სახით, და იჯარით გადაცემულ ავტოსადგომთან და კომერციულ ფართებთან მიმართებით, რომლებიც, ფასს 16-ის თანახმად, აღირიცხება, როგორც აქტივის გამოყენების უფლება.

2012 წლის 13 ივლისს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულმა საწარმომ, შპს „რივერსაიდ პლაზამ“, მოიპოვა საკუთრების უფლება თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობის მნიშვნელოვან ნაწილზე. კომპანიას 43-წლიანი ფინანსური იჯარით აქვს აღებული ქონება დაკავშირებული მხარისგან. 2012 წლის 13 ივლისამდე თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობას ფლობდა სს „საქართველოს რკინიგზა“ და კომპანიას ქონება იჯარით აქვს აღებული წინა მფლობელისგან 2006 წლის 15 მაისიდან.

(ათასი ლარი)

17. ფინანსური იჯარის ვალდებულებები (გაგრძელება)

ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი აღირიცხება საინვესტიციო ქონებას სახით იმდენად, რამდენადაც იგი აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას. საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, წლიური საიჯარო გადასახადის თანხა 500 ათას აშშ დოლარს შეადგენდა (დღგ-ის გარეშე). საიჯარო გადასახადების დისკონტირებისთვის გამოყენებულ იქნა ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი წლიური 14%-ის ოდენობით.

იჯარით გადაცემული პარკინგის და კომერციულ ფართები, ფასს 16-ის მიხედვით, აღირიცხულია, როგორც აქტივის გამოყენების უფლება, ზღვრული სასესხო განაკვეთი ამ საიჯარო გადახდებზე 9%-ია.

18. ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები შედგება გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ნასესხები სახსრებისგან, სუბორდინირებული სესხებისგან, ფინანსური იჯარის ვალდებულებებისა და კრედიტორული დავალიანებისგან. ამ ფინანსური ვალდებულებების ძირითადი მიზანია ჯგუფის კაპიტალური და საოპერაციო ხარჯების დაფინანსება. ჯგუფს აქვს პირდაპირ თავისი ოპერაციებიდან მიღებული დებიტორული დავალიანება, გაცემული სესხები და ნაღდი ფული მიმდინარე ანგარიშებზე.

ჯგუფს აქვს საკრედიტო, ლიკვიდურობის და სავალუტო რისკები. ჯგუფის საბაზრო რისკი უმნიშვნელოა, რადგანაც მას არ აქვს ისეთი მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები ან ვალდებულებები, რომლებზეც სამომავლო ფულადი ნაკადების ოდენობა იმერყევებს საბაზრო ფასებში ცვლილებების გამო. ჯგუფს არ გააჩნია ფინანსური აქტივები ცვლადი საპროცენტო განაკვეთებით და, შესაბამისად, არ ემუქრება საპროცენტო რისკი.

ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ფინანსური რისკის მართვის მიზანია ჯგუფის ყოველდღიური ოპერაციების შესრულების უზრუნველყოფა, ოპერაციებიდან საკმარისი ნაღდი ფულის მიღება, რომ დააფინანსოს საოპერაციო და მიმდინარე კაპიტალური დანახარჯები და სასესხო ვალდებულებები მესამე მხარეების მიმართ.

(ა) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მომწოდებელი ვერ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით კომპანიას ფინანსური ზარალი მიადგება. ჯგუფს საკრედიტო რისკი ემუქრება საოპერაციო საქმიანობის (ძირითადად სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება და გაცემული სესხები) და ფინანსური საქმიანობის ნაწილში, მათ შორის ბანკებში განთავსებული ანგარიშებიდან გამომდინარე.

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნებისგან. ჯგუფი ყველა აღნიშნული დებიტორული დავალიანების საკრედიტო რისკს მართავს მევალებთან რეგულარული კომუნიკაციის მეშვეობით მათი კრედიტუნარიანობის შესახებ, რაც მხედველობაში მიიღება სამომავლო სავაჭრო ურთიერთობების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას. საფინანსო საქმიანობის პროცესში წარმოშობილი საკრედიტო რისკის მართვა ძირითადად ხდება ანგარიშების გახსნით მხოლოდ საქართველოს უმაღლესი რეიტინგის მქონე ბანკებში, რომლებსაც ჯგუფთან უწყვეტი საქმიანი ურთიერთობა აკავშირებთ. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები არც გაუფასურებულია და არც ვადაგადაცილებული.

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური მოცულობა საანგარიშგებო თარიღისთვის შეადგენს დებიტორული დავალიანების საბალანსო ღირებულებას 1,568 ლარის ოდენობით (2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 1,745), 193 ლარის ოდენობის გაცემულ სესხს (2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 143 ლარი) და 6,053 ლარის ოდენობის ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს (2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 7,126).

მოიჯარისგან მისაღები თანხები

საიჯარო ხელშეკრულებების გაფორმებამდე ხდება მოიჯარეების შეფასება ჯგუფის კრიტერიუმების მიხედვით. მოიჯარეების მომსახურების გასამრჯელო საიჯარო ხელშეკრულებების ნაწილია და ყოველთვის ცალკე განისაზღვრება ხელშეკრულებაში. მოიჯარის საკრედიტო ხარისხი ფასდება საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმების დროს ბაზრის შესახებ ზოგადი წარმოდგენის საფუძველზე. მოიჯარეების დაუფარავი დავალიანების კონტროლი რეგულარულად ხდება.

(ათასი ლარი)

18. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**(ა) საკრედიტო რისკი (გაგრძელება)**

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰყავდა ხუთი კლიენტი (2018 წ.: 5), რომელთაგან თითოეულს ემართა 89 ლარზე მეტი და მათზე მთლიანი დებიტორული დავალიანების და დაუფარავი სახელშეკრულებო აქტივების დაახლოებით 47% მოდიოდა (2018 წ.: 59%).

(ბ) სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამომავლო ფულადი ნაკადების სამართლიანი ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების მერყეობის გამო. ჯგუფის სავალუტო რისკს, ძირითადად, განაპირობებს ნასესხები სახსრები, სუბორდინირებული სესხები, ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები და ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები.

ჯგუფის სავალუტო რისკი ასეთია:

	<i>აშშ დოლარში გამოხატული</i>	
	<i>31 დეკემბერი, 2019 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1,487	2,905
ნასესხები სახსრები	(30,290)	(31,260)
სუბორდინირებული სესხები	(24,727)	(30,339)
საიჯარო ვალდებულებები	(15,322)	(15,618)
ნეტო პოზიცია	(68,852)	(74,312)
	<i>ევროში გამოხატული</i>	
	<i>31 დეკემბერი, 2019 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1,567	1,417
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	1,444	1,535
ნასესხები სახსრები	(2,516)	(2,980)
ნეტო პოზიცია	495	(28)

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში მოცემულია ჯგუფის დასაბეგრი მოგების მგრძნობელობა სავალუტო კურსების სავარაუდო მერყეობის მიმართ საანგარიშგებო თარიღისთვის, როცა ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია (ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებების გამო):

	<i>სავალუტო კურსის ცვლილება, %</i>	<i>გავლენა მოგებასა და ზარალზე</i>
31 დეკემბერი, 2019 წ.		
აშშ დოლარი	10%	(6,885)
აშშ დოლარი	(5%)	3,443
ევრო	11%	54
ევრო	(6%)	(30)
	<i>სავალუტო კურსის ცვლილება, %</i>	<i>გავლენა მოგებასა და ზარალზე</i>
31 დეკემბერი, 2018 წ.		
აშშ დოლარი	11%	(8,174)
აშშ დოლარი	(11%)	8,174
ევრო	15%	(4)
ევრო	(15%)	4

(ათასი ლარი)

18. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**(გ) ლიკვიდურობის რისკი**

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ საწარმოს შეექმნება სირთულეები და ვერ შეძლებს წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვას ნორმალურ ან სტრესულ ვითარებაში. ხელმძღვანელობა ყოველთვიურად აკვირდება მიმდინარე პროგნოზებს ჯგუფის ფულად ნაკადებთან დაკავშირებით. ჯგუფის მიზანია, შეინარჩუნოს სტაბილური ფინანსური რესურსების ბაზა, რომელიც ძირითადად ნასესხები სახსრებისგან შედგება, და აქციონერისგან კრედიტის სახით მიღებული ჯეროვანი დაფინანსების წყალობით დროულად დაფაროს ვალდებულებები თავისი სტრატეგიული გეგმების შესაბამისად.

ქვედა ცხრილში შეჯამებულია 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები ხელშეკრულების თანახმად არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით.

ფინანსური ვალდებულებები**2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ნასესხები სახსრები	1,376	4,127	25,937	5,968	37,408
სუბორდინირებული სესხები	–	–	31,056	–	31,056
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	401	–	–	–	401
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	7,388	1,395	7,398	51,797	67,978
სულ	9,165	5,522	64,391	57,765	136,843

ფინანსური ვალდებულებები**2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ნასესხები სახსრები	2,527	3,983	24,966	9,921	41,397
სუბორდინირებული სესხები	30,616	–	–	–	30,616
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	306	–	–	–	306
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	299	6,194	4,786	38,987	50,266
სულ	33,748	10,177	29,752	48,908	122,585

(დ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ხელმძღვანელობის შეფასებით, ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების, დებიტორული დავალიანების, გაცემული სესხების, კრედიტორული დავალიანებისა და სხვა მიმდინარე ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას, ძირითადად, ამ ინსტრუმენტების მოკლევადიანი ხასიათის გამო, ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხების გარდა. მნიშვნელოვანი აქციონერისგან, GRDC BV.-ისგან მიღებული სესხები ან ვადამოსულია, ან ახლად აღებული და ისინი უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებებს.

	საბალანსო ღირებულება, 2019 წ.	სამართლიანი ღირებულება, 2019 წ.	აუდიარებული შემოსულობა/ (ზარალი), 2019 წ.	საბალანსო ღირებულება, 2018 წ.	სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.	აუდიარებული შემოსულობა/ (ზარალი), 2018 წ.
ფინანსური ვალდებულებები						
მნიშვნელოვანი მფლობელისგან მიღებული სუბორდინირებული სესხები	24,727	24,727	–	30,616	30,616	–
ნასესხები სახსრები	32,822	33,997	(1,175)	34,240	34,892	(652)
არარეალიზებული სამართლიანი ღირებულების მთლიანი აუდიარებული ცვლილება	–	–	(1,175)	–	–	(652)

ყველა ის ფინანსური აქტივი და ვალდებულება, რომელთა სამართლიანი ღირებულებაც შეფასებული ან გაცხადებულია, მესამე დონის იერარქიას არის მიკუთვნებული, გარდა ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტებისა, რომლებიც პირველ დონეს მიეკუთვნებიან.

(ათასი ლარი)

18. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

(ე) კაპიტალთან დაკავშირებული რისკის მართვა

ჯგუფს არ გააჩნია კაპიტალთან დაკავშირებული გარე შეზღუდვები ან მოთხოვნები. ჯგუფს არ გააჩნია ფორმალიზებული კაპიტალის მართვის პოლიტიკა.

19. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო რეგულაციები ხშირად ბუნდოვანია და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში ჩვეულებრივ გაცილებით მაღალია, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი არსებითად აკმაყოფილებს იმ საგადასახადო კანონებს, რომლებიც მის საქმიანობას ეხება. ამის მიუხედავად, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

ჯგუფს აქვს მიმდინარე საგადასახადო დავა, რომელიც უკავშირდება 2013 წელს ჩატარებულ საგადასახადო შემოწმებას და სადავო თანხა 848 ლარს შეადგენს. ხელმძღვანელობის აზრით ამ საჩივრის გამო ზარალის მიღების დაბალი ალბათობა არსებობს, შესაბამისად, ანარიცხები ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ შეუქმნია.

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები – ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

მე-17 შენიშვნაში მოცემულია დაწვრილებითი ინფორმაცია ჯგუფის იმ საიჯარო ხელშეკრულებების შესახებ, რომლებშიც ჯგუფი მოიჯარედ გამოდის.

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
1 წლამდე ვადით	–	438
1-დან 5 წლამდე ვადით	–	1,753
5 წელზე მეტი ვადით	–	13,974
სულ	–	16,165

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები – ჯგუფი, როგორც მეიჯარე

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
1 წლამდე ვადით	15,529	15,434
1-დან 5 წლამდე ვადით	24,477	30,837
5 წელზე მეტი ვადით	16,928	16,359
სულ	56,934	62,630

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

1-ელ შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია ჯგუფის სტრუქტურის შესახებ, მათ შორის დეტალები შვილობილი კომპანიებისა და ჰოლდინგური კომპანიის შესახებ.

დაკავშირებული მხარეები არიან მფლობელები, აფილირებული პირები და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული, ასევე ჯგუფისა და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელ პირებს დაქვემდებარებული საწარმოები.

(ათასი ლარი)

20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება დადონ ისეთი გარიგებები, როგორც არ დადებდნენ დაუკავშირებელი მხარეები და დაკავშირებულ მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ დაიდოს იმავე პირობებითა და ვადებით, როგორც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის.

თითოეული შესაძლო ურთიერთკავშირის განხილვისას, ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას. ჯგუფს დაკავშირებულ მხარეებთან აქვს შემდეგი მიმდინარე ნაშთები და ოპერაციები:

31 დეკემბერი, 2019 წ.				
მფლობელების კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
მფლობელი		სხვა		სულ
გაცემული სესხები	–	–	193	193
სუბორდინირებული სესხი (მე-16 შენიშვნა)	24,727	–	–	24,727
ფინანსური იჯარა (მე-17 შენიშვნა)	–	17,874	690	18,564
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	–	–	36	36
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები (მე-9, მე-15 და მე-16 შენიშვნები)	1,023	1,261	–	2,284
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში (მე-14 შენიშვნა)	–	–	295	295
გადახდილი ავანსები	–	–	67	67
კრედიტორული დავალიანება	–	46	–	46

31 დეკემბერი, 2018 წ.				
მფლობელების კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
მფლობელი		სხვა		სულ
გაცემული სესხები	–	–	143	143
სუბორდინირებული სესხი (მე-16 შენიშვნა)	30,616	–	–	30,616
ფინანსური იჯარა (მე-17 შენიშვნა)	–	15,319	–	15,319
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	–	–	7	7
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები (მე-9, მე-15 და 1-ლი შენიშვნები)	2,995	–	–	2,995
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	–	274	274

2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება, წარმოდგენილი მოკლევადიანი დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოების სახით, შეადგენდა 428 ლარს და 316 ლარს, შესაბამისი თანმიმდევრობით.

21. შემდგომი მოვლენები

2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ ახალი კორონავირუსი („COVID-19“) პანდემიად გამოაცხადა. ჯერჯერობით გაურკვეველია, რამდენად შეაფერხებს ეს პანდემია მსოფლიო ეკონომიკის განვითარებას და რა გავლენას იქონიებს საქართველოს ეკონომიკაზე. COVID-19-ის გავრცელების შესაჩერებლად ბევრმა ქვეყანამ, მათ შორის საქართველომაც, მთელი რიგი ზომები მიიღო, რამაც სოციალურ-ეკონომიკურ გარემოზე მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია. ჯგუფი პანდემიას განიხილავს საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არამაკორექტირებელ მოვლენად, რომლის რაოდენობრივი ეფექტის გავლენის სარწმუნოდ შეფასება ამ ეტაპზე შეუძლებელია.

(ათასი ლარი)

21. შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

საერთო ჯამში, პანდემიამ უკვე იმოქმედა უარყოფითად საცალო ვაჭრობის ბიზნესზე და თვითონ ჯგუფზეც, ვინაიდან ჯგუფის მთლიანი შემოსავლის მნიშვნელოვანი ნაწილს შეადგენს იჯარით გადაცემული ფართებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი. პანდემიის გამო ჯგუფმა ვერ შეძლო საქმიანობა სამი თვის განმავლობაში და 2020 წელს ჯგუფის ხელმძღვანელობა მოლაპარაკებას აწარმოებს თავის მოიჯარეებთან ხელშეკრულების პირობების თაობაზე, რის შედეგადაც მოსალოდნელია იჯარის გადასახადის შემცირება.

საქართველოს მთავრობამ გამოაცხადა ანტიკრიზისული გეგმა და განახორციელა ეკონომიკაზე COVID-19-ის უარყოფითი ზემოქმედების შესამსუბუქებლად გამიზნული ღონისძიებები როგორცაა საშეღავათო პერიოდი ქონების გადასახადისა და ასევე კომერციული ბანკებისგან მიღებულ სესხებზე პროცენტის გადახდაზე. თუმცა, ვინაიდან ვითარება სწრაფად იცვლება, ხელმძღვანელობას, პრაქტიკული თვალსაზრისით, ჯგუფზე ამ პანდემიის პოტენციური ზემოქმედების რაოდენობრივი შეფასება არ მიაჩნია მართებულიად. ხელმძღვანელობა ფიქრობს, რომ ყველა საჭირო და ჯეროვანი ზომა აქვს მიღებული ჯგუფზე ამ პანდემიის გავლენის შესასუსტებლად, რომელთა შორისაც არის მოლაპარაკებები კრედიტორებთან სესხის პირობების გადასინჯვაზე და ახალი დაფინანსების მოპოვება.

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაის“ მიერ 2019 წლის 25 სექტემბერს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

წინამდებარე თარგმანსა და აუდიტის დასკვნის ინგლისურენოვან ორიგინალს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ინგლისურენოვან ტექსტს.

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული ანგარიში

სს „თბილისი ცენტრალის“ აქციონერებსა და დირექტორთა საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 25 სექტემბერს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავგიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- ▶ მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისობაშია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- ▶ მმართველობით ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.



რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2020 წლის 25 სექტემბერი

**ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს
კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული
ანგარიში**

სს „თბილისი ცენტრალის“ აქციონერებსა და დირექტორთა საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 25 სექტემბერს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავვითარებთა წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისობაშია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- მმართველობით ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.

რუსლან ხოროშვილი,
შპს „იუაის“ სახელით

2020 წლის 25 სექტემბერი

თბილისი ცენტრალი

სს „თბილისი ცენტრალი“ საქართველო, 0112 თბილისი, ვაგზლის მოედანი #2
თბილისი ცენტრალი ტელ.: (+995 32) 2 940 710; ფაქსი: (+995 32) 2 950 603
ელ-ფოსტა: info@tbiliscentral.ge
www.tbiliscentral.ge

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერი

1. საქმიანობის მიმოხილვა

სს „თბილისი ცენტრალი“ („კომპანია“) საქართველოს ბაზარზე ოპერირებს 2006 წლიდან. 2019 წლის მდგომარეობით მისი წლიური შემოსავალი 14,401,000 ლარია. სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულია 126 თანაშრომელი. 2014 წლიდან 2019 წლამდე ყოველწლიურად შეინიშნება შემოსავლის ზრდის ტენდენცია.

2006 წლიდან დღემდე სავაჭრო ცენტრმა ბაზრის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, შეცვალა საქმიანობის მიმართულება და პოლიტიკა.

კომპანიის მენეჯმენტის მიერ შემუშავებული განვითარების გეგმით, სავაჭრო ცენტრის ძირითადი მიმართულება საყოფაცხოვრებო ტექნიკით ვაჭრობაა. დღეის მდგომარეობით ცენტრში ფუნქციონირებს ტექნიკის თითქმის ყველა მაღაზია, რაც წარმოდგენილია საქართველოს ბაზარზე, ოქროსა და ვერცხლის ბაზრობა, ტანსაცმლის მაღაზია, 1700 კვ.მ ზე ფუნქციონირებს სასტუმრო.

სავაჭრო ცენტრი წარმოდგენილია მცირე და დიდი მოცულობის კვების ობიექტებითაც, ერთ ერთი კვების ობიექტი წარმოადგენს სს თბილისი ცენტრალის შვილობილ კომპანიას, რომლის ოპერირებასაც ახდენს სავაჭრო ცენტრი.

2019 წლის მდგომარეობით ცენტრში არსებული სავაჭრო ფართი თითქმის მთლიანად ათვისებულია.

2. კომპანიის სამომავლო მიზნები და ამოცანები

სს „თბილისი ცენტრალი“ უახლოესი ხუთი წლის განმავლობაში გეგმავს გააფართოვოს დღეს არსებული გასაქირავებელი კომერციული ფართი. არსებული პროექტების ფარგლებში ტექნიკურად მოეწყობა და მომსახურების კუთხით გაიმართება ახალი ტერიტორიები, რომლის დატვირთვის ძირითადი მიმართულება იქნება ტანსაცმელი და აქსესუარები, ასევე, მომხმარებლის მზარდი რაოდენობიდან და მოთხოვნებიდან გამომდინარე რკინიგზის ტერიტორიასთან დამაკავშირებელ მონაკვეთზე მოეწყობა შემნახველი საკნები, მგზავრთა კვებისა და მოცდისათვის შესაბამისი ადგილები. კომპანიას დაგეგმილი აქვს ბორჯომის სადგურის რეაბილიტაცია და იქ სავაჭრო ფართების მოწყობა.

3. ბაზრისა და მომსახურების კვლევებში მონაწილეობა

სს „თბილისი ცენტრალი“ მუდმივად იღებს მონაწილეობას სავაჭრო ცენტრების ბაზრის მიმართულებით ჩატარებულ კვლევებში, კომპანია მუდმივად ასაჯაროებს ცენტრში მიმდინარე მოვლენების შესახებ ინფორმაციას მედია საშუალებებით.

4. ინფორმაცია შვილობილი კომპანიების შესახებ

„კომპანიამ“ 2015 წელს დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „ცენტრალ რითეილი“ რომელიც წარმოადგენს კვების დარბაზს ბრენდული სახელით „კვების სადგური“. „კომპანია“ თავის შვილობილ კომპანიებთან ერთად, შეადგენს კომპანიების ჯგუფს („ჯგუფი“).

5. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში არსებულ ფინანსურ მაჩვენებლებზე.

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

		2019	2018
1	შემოსავალი იჯაროდან და მომსახურებიდან	14,401,000	13,803,000
2	დასაბეგრი მოგება	2,174,000	6,421,000
3	წლის მოგება	2,174,000	6,421,000
4	მოგების მარჟა	15%	46%

2019 წელს წლის მოგების შემცირება ძირითადად გამოწვეული იყო საკურსო სხვაობიდან მიღებული ზარალის ზრდით, რომელმაც 2019 წელს 5,213 ლარი შეადგინა (2018 წ: 2,411 ლარი).

2019 წლის განმავლობაში „ჯგუფმა“ მიიღო წინასწარ დაგეგმილი შემოსავალი და ასევე ხარჯვით ნაწილში გადაცდომა არ ყოფილა.

ძირითადი არა-ფინანსური მაჩვენებლები:

		2019	2018	2017	განმარტება
1	გასაყიდი პროდუქტების პორტფოლიო	4	4	4	იჯარა და იჯარასთან დაკავშირებული სერვისები, რეკლამირება, პარკინგი
2	თანამშრომელთა რაოდენობა	126	126	125	
3	განმეორებითი მომხმარებლების რაოდენობა	70	45	45	

6. ინფორმაცია სააქციო კაპიტალში ცვლილების შესახებ

საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის საწესდებო კაპიტალში ცვლილება არ ყოფილა. „GRDC Holding BV“-ს კომპანიის 100 პროცენტიანი წილის მფლობელია.

7. დამატებითი ინფორმაცია იმ მოვლენების შესახებ, რომელიც წარმოშობს ფინანსური ანგარიშგების მაჩვენებლებს.

- სს „თბილისი ცენტრალი“ 2019 წლის მდგომარეობით წარმოადგენს ერთ ერთ უსხვილეს სავაჭრო ცენტრს, კომპანიას ყავს უცხოელი ინვესტორები, რაც კომპანიის ფინანსურ მდგრადობას უზრუნველყოფს.
- სს „თბილისი ცენტრალის“ მომხმარებელი არის, როგორც საქართველოს მოქალაქე, ასევე უცხოელი სტუმრები. მისი განლაგება საქართველოს რკინიგზის ტერიტორიაზე უზრუნველყოფს მომხმარებლის მრავალფეროვნებას. თბილისი ცენტრალი აკმაყოფილებს, როგორც საშუალო ასევე მაღალი დონის მომხმარებლის მოთხოვნებს.

7. დამატებითი ინფორმაცია იმ მოვლენების შესახებ, რომელიც წარმოშობს ფინანსური ანგარიშგების მაჩვენებლებს (გაგრძელება)

- კომპანიის მენეჯმენტი უზრუნველყოფს სავაჭრო ცენტრის გარე და შიდა ტერიტორიების დასუფთავებას: წინასწარ გაწერილი გეგმის მიხედვით, ყოველწლიურად ხდება გარე პერიმეტრზე დამცავი ჯებირებისა და ტერიტორიების დასუფთავება შემოღობვა. ზემოაღნიშნულს მენეჯმენტი ახორციელებს კომპანიის კუთვნილი ტექნიკური და დასუფთავების სამსახურების დახმარებით.
- სს „თბილისი ცენტრალი“ დასაქმებულია 126 თანამშრომელი. უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისი ცენტრალის დასუფთავების სამსახურის თანამშრომელთა გარკვეული ნაწილი წარმოადგენს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებს. კომპანიას შექმნილი აქვს მათი საზოგადოებასთან ადაპტაციისთვის აუცილებელი ყველა პირობა.
- „ჯგუფის“ მენეჯმენტი მუდმივად იღებს მონაწილეობას სავაჭრო ცენტრებთან დაკავშირებული ბაზრის კვლევაში. საქმიანობის სფეროდან გამომდინარე, კომპანიის თანამშრომლები მონაწილეობას იღებენ სხვადასხვა ტრენინგებსა და სემინარებში, ასევე კომპანია აფინანსებს კვალიფიკაციის ამაღლების კურსებს.
- სს „თბილისი ცენტრალი“ სავაჭრო ცენტრების ბაზრის ერთ ერთი უსხვილესი მონაწილეა.

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები

სს „თბილისი ცენტრალის“ მენეჯმენტი მუდმივად სწავლობს საბაზრო ფინანსურ და პოლიტიკურ რისკებს, რომელიც კავშირშია სავაჭრო ცენტრის საქმიანობასთან, და ატარებს შესაბამის ღონისძიებებს, კერძოდ:

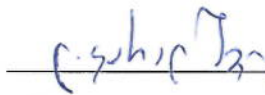
- მუდმივ კომუნიკაციაშია მოიჯარებთან და ფლობს ინფორმაციას მათი უახლოესი მიზნების შესახებ სავაჭრო ცენტრში ოპერირებასთან დაკავშირებით.
- მუდმივად ფლობს ინფორმაციას ბაზარზე არსებული პოტენციური მოიჯარეების შესახებ.
- სწავლობს სხვა სავაჭრო ცენტრებში ამა თუ იმ კომპანიების ოპერირების გადებს.
- მუდმივად თვლის ფინანსურ რისკს, კონტრაქტის ვადაზე ადრე დარღვევის შემთხვევაში.
- ითვალისწინებს ყველა გარემო ფაქტორს პოტენციურ მოიჯარესთან ხელშეკრულების გაფორმების პროცესში.
- თვალყურს ადევნებს სავალუტო კურსის ცვლილებებს.
- მენეჯმენტი მუდმივად აკონტროლებს სავაჭრო მოთხოვნების ამოღების კოეფიციენტს.
- ყოველთვიურად ახდენს ვალდებულებების გადახდების მონიტორინგს.
- იცავს კანონით გათვალისწინებულ ყველა მოთხოვნას უსაფრთხოების, ტერიტორიის დაცვის და სანიტარული მიმართულებით.
- ახორციელებს მის სარგებლობაში არსებული ქონების დაზღვევას.

9 საანგარიშო პერიოდის შემდგომი ანალიზი, კორონავირუსის პანდემიით გამოწვეული მოვლენების გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე.

სს „თბილისი ცენტრალის“ საქმიანობაზე დიდი გავლენა მოახდინა მსოფლიო პანდემიამ, რაც აისახება კომპანიის 2020 წლის ფინანსურ შედეგზე.

პანდემიის პირობებში, კომპანიას მოუხდა თვეების განმავლობაში (2020 წლის მარტის თვიდან მაისის თვის ჩათვლით) საქმიანობის შეჩერება, რამაც გამოიწვია მის წინაშე არსებული ვალდებულებების გადავადება შემდგომ პერიოდებზე გადახდის პირობით. მოიჯარეების შენარჩუნებისა და წვრილი ბიზნესის ხელშეწყობის მიზნით კომპანიამ შეიმუშავა საშეღავათო ტარიფების ბადე გარკვეულ პერიოდზე, რითაც მოახერხა მოიჯარეების შენარჩუნება, მიმდინარე პერიოდში კომპანია საქმიანობას წარმართავს მენეჯმენტის მიერ შემუშავებული კრიზისული ბიუჯეტის ფარგლებში.

•



გენერალური დირექტორი

ლევან ყარალაშვილი

25 სექტემბერი 2020 წ.



თბილისი ცენტრალი
კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერი

1. საქმიანობის მიმოხილვა

სს „თბილისი ცენტრალი“ („კომპანია“) საქართველოს ბაზარზე ოპერირებს 2006 წლიდან. 2019 წლის მდგომარეობით მისი წლიური შემოსავალი 14,401,000 ლარია. სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულია 126 თანაშრომელი. 2014 წლიდან 2019 წლამდე ყოველწლიურად შეინიშნება შემოსავლის ზრდის ტენდენცია.

2006 წლიდან დღემდე სავაჭრო ცენტრმა ბაზრის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, შეცვალა საქმიანობის მიმართულება და პოლიტიკა.

კომპანიის მენეჯმენტის მიერ შემუშავებული განვითარების გეგმით, სავაჭრო ცენტრის ძირითადი მიმართულება საყოფაცხოვრებო ტექნიკით ვაჭრობაა. დღეის მდგომარეობით ცენტრში ფუნქციონირებს ტექნიკის თითქმის ყველა მაღაზია, რაც წარმოდგენილია საქართველოს ბაზარზე, ოქროსა და ვერცხლის ბაზრობა, ტანსაცმლის მაღაზია, 1700 კვ.მ ზე ფუნქციონირებს სასტუმრო.

სავაჭრო ცენტრი წარმოდგენილია მცირე და დიდი მოცულობის კვების ობიექტებითაც, ერთ ერთი კვების ობიექტი წარმოადგენს სს თბილისი ცენტრალის შვილობილ კომპანიას, რომლის ოპერირებასაც ახდენს სავაჭრო ცენტრი.

2019 წლის მდგომარეობით ცენტრში არსებული სავაჭრო ფართი თითქმის მთლიანად ათვისებულია.

2. კომპანიის სამომავლო მიზნები და ამოცანები

სს „თბილისი ცენტრალი“ უახლოესი ხუთი წლის განმავლობაში გეგმავს გააფართოვოს დღეს არსებული გასაქირავებელი კომერციული ფართი. არსებული პროექტების ფარგლებში ტექნიკურად მოეწყობა და მომსახურების კუთხით გაიმართება ახალი ტერიტორიები, რომლის დატვირთვის ძირითადი მიმართულება იქნება ტანსაცმელი და აქსესუარები, ასევე, მომხმარებლის მზარდი რაოდენობიდან და მოთხოვნებიდან გამომდინარე რკინიგზის ტერიტორიასთან დამაკავშირებელ მონაკვეთზე მოეწყო შენახველი საკნები, მგზავრთა კვებისა და მოცდისათვის შესაბამისი ადგილები. კომპანიას დაგეგმილი აქვს ბორჯომის სადგურის რეაბილიტაცია და იქ სავაჭრო ფართების მოწყობა.

3. ბაზრისა და მომსახურების კვლევებში მონაწილეობა

სს „თბილისი ცენტრალი“ მუდმივად იღებს მონაწილეობას სავაჭრო ცენტრების ბაზრის მიმართულებით ჩატარებულ კვლევებში, კომპანია მუდმივად ასაჯაროებს ცენტრში მიმდინარე მოვლენების შესახებ ინფორმაციას მედია საშუალებებით.

4. ინფორმაცია შვილობილი კომპანიების შესახებ

„კომპანია“ 2015 წელს დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „ცენტრალ რითეილი“ რომელიც წარმოადგენს კვების დარბაზს ბრენდული სახელით „კვების სადგური“. „კომპანია“ თავის შვილობილ კომპანიებთან ერთად, შეადგენს კომპანიების ჯგუფს („ჯგუფი“).

5. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში არსებულ ფინანსურ მაჩვენებლებზე.

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

		2019	2018
1	შემოსავალი იჯარიდან და მომსახურებიდან	14,401,000	13 803 000
2	დასაბეგრი მოგება	2,174,000	6 421 000
3	წლის მოგება	2,174,000	6 421 000
4	მოგების მარჟა	15%	46%

2019 წელს წლის მოგების შემცირება ძირითადად გამოწვეული იყო საკურსო სხვაობიდან მიღებული ზარალის ზრდით, რომელმაც 2019 წელს 5,213 ლარი შეადგინა (2018 წ: 2,411 ლარი).

2019 წლის განმავლობაში „ჯგუფმა“ მიიღო წინასწარ დაგეგმილი შემოსავალი და ასევე ხარჯვით ნაწილში გადაცდომა არ ყოფილა.

ძირითადი არა-ფინანსური მაჩვენებლები:

		2019	2018	2017	განმარტება
1	გასაყიდი პროდუქტების პორტფოლიო	4	4	4	იჯარა და იჯარასთან დაკავშირებული სერვისები, რეკლამირება, პარკინგი
2	თანამშრომელთა რაოდენობა	126	126	125	
3	განმეორებითი მომხმარებლების რაოდენობა	70	45	45	

6. ინფორმაცია სააქციო კაპიტალში ცვლილების შესახებ

საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის საწესდებო კაპიტალში ცვლილება არ ყოფილა. „GRDC Holding BV“-ს კომპანიის 100 პროცენტიანი წილის მფლობელია.

7. დამატებითი ინფორმაცია იმ მოვლენების შესახებ, რომელიც წარმოშობს ფინანსური ანგარიშგების მაჩვენებლებს.

- ▶ სს „თბილისი ცენტრალი“ 2019 წლის მდგომარეობით წარმოადგენს ერთ ერთ უსხვილეს სავაჭრო ცენტრს, კომპანიას ყავს უცხოელი ინვესტორები, რაც კომპანიის ფინანსურ მდგრადობას უზრუნველყოფს.
- ▶ სს „თბილისი ცენტრალის“ მომხმარებელი არის, როგორც საქართველოს მოქალაქე, ასევე უცხოელი სტუმრები. მისი განლაგება საქართველოს რკინიგზის ტერიტორიაზე უზრუნველყოფს მომხმარებლის მრავალფეროვნებას. თბილისი ცენტრალი აკმაყოფილებს, როგორც საშუალო ასევე მაღალი დონის მომხმარებლის მოთხოვნებს.

7. დამატებითი ინფორმაცია იმ მოვლენების შესახებ, რომელიც წარმოშობს ფინანსური ანგარიშგების მაჩვენებლებს (გაგრძელება)

- ▶ კომპანიის მენეჯმენტი უზრუნველყოფს სავაჭრო ცენტრის გარე და შიდა ტერიტორიების დასუფთავებას. წინასწარ გაწერილი გეგმის მიხედვით, ყოველწლიურად ხდება გარე პერიმეტრზე დამცავი ჯებირებისა და ტერიტორიების დასუფთავება შემოღობვა. ზემოაღნიშნულს მენეჯმენტი ახორციელებს კომპანიის კუთვნილი ტექნიკური და დასუფთავების სამსახურების დახმარებით.
- ▶ სს „თბილისი ცენტრალში“ დასაქმებულია 126 თანამშრომელი. უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისი ცენტრალის დასუფთავების სამსახურის თანამშრომელთა გარკვეული ნაწილი წარმოადგენს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებს. კომპანიას შექმნილი აქვს მათი საზოგადოებასთან ადაპტაციისთვის აუცილებელი ყველა პირობა.
- ▶ „ჯგუფის“ მენეჯმენტი მუდმივად იღებს მონაწილეობას სავაჭრო ცენტრებთან დაკავშირებული ბაზრის კვლევაში. საქმიანობის სფეროდან გამომდინარე, კომპანიის თანამშრომლები მონაწილეობას იღებენ სხვადასხვა ტრენინგებსა და სემინარებში, ასევე კომპანია აფინანსებს კვალიფიკაციის ამაღლების კურსებს.
- ▶ სს „თბილისი ცენტრალი“ სავაჭრო ცენტრების ბაზრის ერთ ერთი უსხვილესი მონაწილეა.

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები

სს „თბილისი ცენტრალის“ მენეჯმენტი მუდმივად სწავლობს საბაზრო ფინანსურ და პოლიტიკურ რისკებს, რომელიც კავშირშია სავაჭრო ცენტრის საქმიანობასთან, და ატარებს შესაბამის ღონისძიებებს, კერძოდ:

- ▶ მუდმივ კომუნიკაციაშია მოიჯარეებთან და ფლობს ინფორმაციას მათი უახლოესი მიზნების შესახებ სავაჭრო ცენტრში ოპერირებასთან დაკავშირებით.
- ▶ მუდმივად ფლობს ინფორმაციას ბაზარზე არსებული პოტენციური მოიჯარეების შესახებ.
- ▶ სწავლობს სხვა სავაჭრო ცენტრებში ამა თუ იმ კომპანიების ოპერირების ვადებს.
- ▶ მუდმივად თვლის ფინანსურ რისკს, კონტრაქტის ვადაზე ადრე დარღვევის შემთხვევაში.
- ▶ ითვალისწინებს ყველა გარემო ფაქტორს პოტენციურ მოიჯარესთან ხელშეკრულების გაფორმების პროცესში.
- ▶ თვალყურს ადევნებს სავალუტო კურსის ცვლილებებს.
- ▶ მენეჯმენტი მუდმივად აკონტროლებს სავაჭრო მოთხოვნების ამოღების კოეფიციენტს.
- ▶ ყოველთვიურად ახდენს ვალდებულებების გადახდების მონიტორინგს.
- ▶ იცავს კანონით გათვალისწინებულ ყველა მოთხოვნას უსაფრთხოების, ტერიტორიის დაცვის და სანიტარული მიმართულებით.
- ▶ ახორციელებს მის სარგებლობაში არსებული ქონების დაზღვევას.

9 საანგარიშო პერიოდის შემდგომი ანალიზი, კორონავირუსის პანდემიით გამოწვეული მოვლენების გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე.

სს „თბილისი ცენტრალის“ საქმიანობაზე დიდი გავლენა მოახდინა მსოფლიო პანდემიამ, რაც აისახება კომპანიის 2020 წლის ფინანსურ შედეგზე.

პანდემიის პირობებში, კომპანიას მოუხდა თვეების განმავლობაში (2020 წლის მარტის თვიდან მაისის თვის ჩათვლით) საქმიანობის შეჩერება, რამაც გამოიწვია მის წინაშე არსებული ვალდებულებების გადავადება შემდგომ პერიოდებზე გადახდის პირობით. მოიჯარეების შენარჩუნებისა და წვრილი ბიზნესის ხელშეწყობის მიზნით კომპანიამ შეიმუშავა საშეღავათო ტარიფების ბადე გარკვეულ პერიოდზე, რითაც მოახერხა მოიჯარეების შენარჩუნება, მიმდინარე პერიოდში კომპანია საქმიანობას წარმართავს მენეჯმენტის მიერ შემუშავებული კრიზისული ბიუჯეტის ფარგლებში.

გენერალური დირექტორი

ლევან ყარალაშვილი

25 სექტემბერი 2020 წ.