

GR Property Management LLC

**Consolidated Financial
Statements for 2020**

Contents

Independent Auditors' Report	3
Consolidated Statement of Financial Position	5
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	6
Consolidated Statement of Changes in Equity	7
Consolidated Statement of Cash Flows	8
Notes to the Consolidated Financial Statements	9



KPMG Georgia LLC
GMT Plaza
5th Floor, 4 Liberty Square
Tbilisi, Georgia 0105
Telephone +995 322 93 5713
Internet www.kpmg.ge

Independent Auditors' Report

To the Shareholder of GR Property Management LLC

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of GR Property Management LLC (the "Company") and its subsidiary GR Borjomi-Bakuriani LLC (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2020, the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2020, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Georgia and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement of Management Report

Management is responsible for the Management Report. Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the Management Report.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

We do not express any form of assurance conclusion on the Management Report. We have read the Management Report and based on the work we have performed, we conclude that the Management Report:

- is consistent with the consolidated financial statements and does not contain material misstatement;
- contains the information that is required by and is compliant with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.



In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Irina Gevorgyan



In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Irina Gevorgyan

KPMG Georgia LLC
30 September 2021



GR Property Management LLC
Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2020

'000 GEL	Note	31 December 2020	31 December 2019
Assets			
Property and equipment	6	13,369	11,854
Investment property	7	18,392	14,779
Non-current assets		31,761	26,633
Receivables from shareholder	10 (b)	21,803	3,257
Rent receivable	12(b)(ii)	262	341
Other assets		79	585
Term deposits	8	5,000	3,000
Cash and cash equivalents	9	1,571	6,246
Current assets		28,715	13,429
Total assets		60,476	40,062
Equity	10		
Charter capital		139,080	122,337
Non-cash owner contribution reserve		(3,149)	(8,655)
Accumulated losses		(75,715)	(74,112)
Total equity		60,216	39,570
Liabilities			
Other payables		30	226
Advances received from customers		230	266
Current liabilities		260	492
Total liabilities		260	492
Total equity and liabilities		60,476	40,062

GR Property Management LLC
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2020

'000 GEL	Note	2020	2019
Rental income		1,296	1,525
Operating costs	5	(2,346)	(2,541)
Employee benefits expense		(1,311)	(1,324)
Gain on disposal of property and equipment		266	3,269
Impairment losses on rent receivables	12(b)(ii)	(512)	(682)
Depreciation		(294)	(309)
Other income, net		454	287
Results from operating activities		(2,447)	225
Interest income		798	901
Net foreign exchange gain		46	40
Net finance income		844	941
(Loss)/profit before income tax		(1,603)	1,166
Income tax expense		-	-
(Loss)/profit and total comprehensive (loss)/income for the year		(1,603)	1,166

These consolidated financial statements were approved by management on 30 September 2021 and were signed on its behalf by:

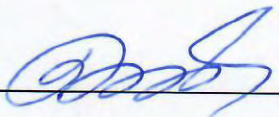
Ivane Kapanadze
General Director

Sophio Ioseliani
Chief Accountant

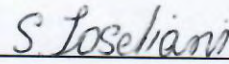
GR Property Management LLC
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2020

'000 GEL	Note	2020	2019
Rental income		1,296	1,525
Operating costs	5	(2,346)	(2,541)
Employee benefits expense		(1,311)	(1,324)
Gain on disposal of property and equipment		266	3,269
Impairment losses on rent receivables	12(b)(ii)	(512)	(682)
Depreciation		(294)	(309)
Other income, net		454	287
Results from operating activities		(2,447)	225
Interest income		798	901
Net foreign exchange gain		46	40
Net finance income		844	941
(Loss)/profit before income tax		(1,603)	1,166
Income tax expense		-	-
(Loss)/profit and total comprehensive (loss)/income for the year		(1,603)	1,166

These consolidated financial statements were approved by management on 30 September 2021 and were signed on its behalf by:



Ivane Kapanadze
 General Director



Sophio Ioseliani
 Chief Accountant

GR Property Management LLC
Consolidated Statement of Changes in Equity for 2020

'000 GEL	Charter capital	Non-cash owner contribution reserve	Accumulated losses	Total equity
Balance at 1 January 2019	124,078	(8,655)	(75,278)	40,145
Total comprehensive income for the year				
Profit for the year	-	-	1,166	1,166
Transactions with owners, recorded directly in equity				
Reduction of charter capital	(3,087)	-	-	(3,087)
Non-cash contributions from the Parent (Note 10(b))	1,346	-	-	1,346
Total transactions with owners, recorded directly in equity	(1,741)	-	-	(1,741)
Balance at 31 December 2019	122,337	(8,655)	(74,112)	39,570
Balance at 1 January 2020	122,337	(8,655)	(74,112)	39,570
Total comprehensive loss for the year				
Loss for the year	-	-	(1,603)	(1,603)
Transactions with owners, recorded directly in equity				
Reduction of charter capital	(545)	-	-	(545)
Non-cash contributions from the Parent (Note 10(b))	17,288	5,506	-	22,794
Total transactions with owners, recorded directly in equity	16,743	5,506	-	22,249
Balance at 31 December 2020	139,080	(3,149)	(75,715)	60,216

GR Property Management LLC
Consolidated Statement of Cash Flows for 2020

'000 GEL	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cash flows from operating activities			
(Loss)/profit before income tax		(1,603)	1,166
<i>Adjustments for:</i>			
Net finance income		(844)	(941)
Impairment loss on rent receivables		512	682
Depreciation		294	309
Gain on disposal of property and equipment		(266)	(3,269)
Write off of property and equipment		253	-
		<u>(1,654)</u>	<u>(2,053)</u>
<i>Changes in:</i>			
Rent receivable		(733)	(705)
Other assets		459	(1,426)
Other payables		(312)	67
Advances received from customers		(36)	43
Net cash used in operating activities		<u>(2,276)</u>	<u>(4,074)</u>
Cash flows from investing activities			
Proceeds from sale of property and equipment		819	6,663
Interest received		792	901
Proceeds from term deposits	8	-	2,500
Placement of term deposits	8	(2,000)	-
Acquisition of property and equipment and investment property		(2,029)	(278)
Net cash (used in)/from investing activities		<u>(2,418)</u>	<u>9,786</u>
Cash flows from financing activities			
Reduction of charter capital		-	(2,000)
Net cash used in financing activities		<u>-</u>	<u>(2,000)</u>
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents		(4,694)	3,712
Cash and cash equivalents at 1 January		6,246	2,563
Effect of exchange rate fluctuation on cash and cash equivalents		19	(29)
Cash and cash equivalents at 31 December	9	<u>1,571</u>	<u>6,246</u>

The consolidated statement of cash flows is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the consolidated financial statements set out on pages 9 to 30.

1. Reporting entity

(a) Georgian business environment

The Group's operations are primarily located in Georgia. Consequently, the Group is exposed to the economic and financial markets of Georgia, which display characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, but are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia. The COVID-19 coronavirus pandemic has further increased uncertainty in the business environment (see Note 16).

The consolidated financial statements reflect management's assessment of the impact of the Georgian business environment on the operations and the financial position of the Group. The future business environment may differ from management's assessment.

(b) Organisation and operations

The consolidated financial statements include the financial statements of GR Property Management LLC (the "Company") and its wholly owned subsidiary, GR Borjomi-Bakuriani LLC (together referred to as the "Group" and individually as the "Group entities"). The Company and its subsidiary are limited liability companies as defined under the Law of Georgia on Entrepreneurs and are incorporated and domiciled in Georgia, on 15 July 2009 and 6 April 2010, respectively. The identification numbers of the Company and its subsidiary are 202460103 and 426109052, respectively.

The Company's registered office is 15 Queen Tamar Avenue, Tbilisi 0112, Georgia.

The Company's principal activity is the ownership of transportation facilities, rail track infrastructure and railway stations, with related land plots, for its further lease, or disposal.

GR Borjomi-Bakuriani LLC is providing passenger transportation services to tourists and local residents, between the destinations of Borjomi and Bakuriani.

The Group is wholly owned by JSC Georgian Railway (the "Parent"), which is in turn owned by JSC Partnership Fund, a wholly state-owned Company. The ultimate controlling party of the Group is the Government of Georgia. Related party transactions are disclosed in Note 14.

2. Basis of accounting

Statement of compliance

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRSs").

3. Functional and presentation currency

The national currency of Georgia is the Georgian Lari ("GEL"), which is the Group's functional currency and the currency in which these consolidated financial statements are presented.

All financial information presented in GEL has been rounded to the nearest thousand, except when otherwise indicated.

4. Use of estimates and judgments

The preparation of consolidated financial statements in conformity with IFRSs requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from those estimates.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about critical judgments in applying accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognised in the consolidated financial statements is included in the note:

- Note 10 (b) – Non-cash owner contribution reserve

There is no information about assumptions and estimation uncertainties that have a significant risk of resulting in a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year.

Measurement of fair values

A number of the Group's accounting policies and disclosures require the determination of fair values for financial assets and liabilities. The fair values have been determined for measurement and disclosure purposes.

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data as far as possible. Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the inputs used in the valuation techniques as follows:

- *Level 1*: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- *Level 2*: inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- *Level 3*: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the inputs used to measure the fair value of an asset or a liability might be categorised in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorised in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

Further information about the assumptions made in measuring fair values are included in the following notes:

- Note 10 (b) – Non-cash owner contribution reserve;
- Note 12(a) – fair value of financial assets and liabilities.

5. Operating costs

'000 GEL	2020	2019
Taxes, other than on income	882	895
Security costs	273	265
Rental costs	248	260
Utility costs	186	190
Repair and maintenance	100	449
Audit costs	52	81
Other	605	401
	2,346	2,541

6. Property and equipment

'000 GEL	Land and buildings	Transportation facilities	Others	Total
Cost				
Balance at 1 January 2019	10,828	2,670	15,021	28,519
Additions	42	31	2,195	2,268
Disposals	-	-	(2,982)	(2,982)
At 31 December 2019	10,870	2,701	14,234	27,805
Balance at 1 January 2020	10,870	2,701	14,234	27,805
Additions	-	1,800	468	2,268
Disposals	-	-	(718)	(718)
At 31 December 2020	10,870	4,501	13,984	29,355
Accumulated depreciation				
Balance at 1 January 2019	10,180	1,725	4,497	16,402
Depreciation charge	-	99	54	153
Disposals	-	-	(604)	(604)
At 31 December 2019	10,180	1,824	3,947	15,951
Balance at 1 January 2020	10,180	1,824	3,947	15,951
Depreciation charge	-	83	61	144
Disposals	-	-	(109)	(109)
At 31 December 2020	10,180	1,907	3,899	15,986
Net book value				
Balance at 1 January 2019	648	945	10,524	12,117
Balance at 31 December 2019	690	877	10,287	11,854
Balance at 31 December 2020	690	2,594	10,085	13,369

Land and building and transportation facilities above represent the property of GR Borjomi-Bakuriani LLC, used in the provision of passenger transportation services (see Note 1(b)).

Others include idle transportation facilities, railway infrastructure and other assets owned by GR Property Management LLC.

As at 31 December 2020 and 31 December 2019 management believes that the carrying amount of property and equipment approximates its recoverable amount.

(a) Fair value of the non-cash contributions

JSC Georgian Railway contributes certain property and equipment in the form of an increase or in charter capital.

Additions to property and equipment in 2020 include receipt of non-cash assets of GEL 372 thousand, which has been contributed by the Parent to the charter capital of the Group during 2020 and 2019 (2019: GEL 1,989 thousand non-cash contributions during 2018 and 2019, which were actually received in 2019). See note 10 (b).

Management believes, that the carrying value of the assets transferred by the Parent to the ownership of the Group during 2020 and 2019 approximates to the fair value at the date of transfer.

7. Investment property

'000 GEL	Land and buildings
Cost	
Balance at 1 January 2019	36,670
Additions	567
Disposals	(226)
At 31 December 2019	37,011
Balance at 1 January 2020	37,011
Additions	3,763
At 31 December 2020	40,774
Accumulated depreciation	
Balance at 1 January 2019	22,274
Depreciation charge	156
Disposals	(198)
Balance at 31 December 2019	22,232
Balance at 1 January 2020	22,232
Depreciation charge	150
Balance at 31 December 2020	22,382
Net book value	
Balance at 1 January 2019	14,396
Balance at 31 December 2019	14,779
Balance at 31 December 2020	18,392

Investment property comprises land plots with the attached buildings (railway stations). Railway stations, leased out mainly to the Parent, contain easily cancellable terms, with an annual fixed rental price.

(a) Fair value of the non-cash contributions

Additions to investment property during 2020 include the non-cash contributions by the Parent company at fair value of GEL 3,620 thousand (2019: GEL 567 thousand). Management believes, that the carrying value of the assets transferred by the Parent to the ownership of the Group during 2020 and 2019 approximates to the fair value at the date of transfer (See note 10 (b)).

(b) Fair value of investment property

Management estimates that the fair value of investment property at 31 December 2020 and 2019 approximates its carrying amount.

<u>Investment property</u>	<u>Valuation technique</u>
Land and buildings	The fair value of land and buildings was determined based on market prices in the recent transactions or announced asking prices of similar properties in the similar location and physical condition. The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the lands, such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the Group applied 0% to 40% adjustments to observed asking prices.

The fair value is categorized into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable inputs to the valuation technique used.

8. Term deposits

'000 GEL	<u>31 December 2020</u>	<u>31 December 2019</u>
Term deposits	5,000	3,000
	<u>5,000</u>	<u>3,000</u>

Term deposits represent deposits in functional currency with two local banks at 10.5% (2019: one local bank at 10.5%) p.a. with maturities greater than three months but less than one year from the acquisition dates. The Group's exposure to currency and credit risks are disclosed in Note 12.

9. Cash and cash equivalents

'000 GEL	<u>31 December 2020</u>	<u>31 December 2019</u>
Cash at bank	520	518
Call deposits	1,051	5,728
Cash and cash equivalents in the consolidated statement of financial position and in the consolidated statement of cash flows	<u>1,571</u>	<u>6,246</u>

Call deposits represent on demand deposits with a local bank for which the Group has the unilateral right to withdraw instantly without incurring penalties or significant loss of interest. Consequently, these deposits have been classified as cash equivalents. The Group's exposure to currency and credit risks are disclosed in Note 12.

10. Equity

(a) Charter capital

Charter capital represents the nominal amount of capital in the founding documentation of the Group.

(b) Non-cash owner contribution reserve

The difference between the nominal amount of charter capital for non-cash assets contributed by the owner and the fair value of the contributed assets is recognized in the non-cash owner contribution reserve.

The fair value of non-cash contributions is determined at the date of shareholder's decision and respective receivables from shareholders is recognized. Subsequently, when the non-cash items are received by the Group, receivable from shareholders is derecognized and respective Property and Equipment or Investment Property is recognized.

Additions to charter capital during 2020 include the non-cash contributions by the Parent company at nominal value of GEL 17,288 thousand (2019: GEL 1,346 thousand), which was determined to be less than the fair value of non-cash contributions by GEL 5,506 thousand (2019:nil) and which is recognized in the non-cash owner contribution reserve.

The fair value of non-cash contributions of GEL 3,737 thousand in 2020 was recognized as an addition to investment property and property and equipment (Out of which, GEL 1,206 thousand was directly recognized as investment property) as those assets were received in 2020. Remaining GEL 255 thousand additions to investment property and property and equipment represent non-cash contributions during 2019, which were received in 2020. (See note 7 (a) and note 6 (a)).

Non-cash items of GEL 19,057 thousand, which are contributed to the charter capital of the Group during 2020 based on the shareholder's decision, but not received yet at 31 December 2020 are classified as receivables from shareholders.

Non-cash contributions during 2020 mainly relates to the land plots with the attached buildings located in Tbilisi and in Batumi with total area of 7,725 sq.m. and 85,180 sq.m respectively.

The fair value of non-cash contributions were determined based on announced asking prices of similar assets in the similar location or physical condition. The fair value estimate is categorized into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable adjustments used in the valuation methods. The significant unobservable inputs related to the difference in the characteristics of the properties, such as location and physical conditions.

Distribution from the charter capital of GEL 545 thousand represents derecognition of previously recognized receivables from shareholder due to the decision made by the management board of Parent company not to transfer those non-cash contributions to the Group.

(c) Dividends

The owners of charter capital are entitled to receive dividends as declared from time to time and are entitled to the number of votes corresponding to the percentage of ownership in the Group at meetings of the Group. No dividends were declared and paid during 2020 (2019: nil).

11. Capital management

The Group has no formal policy for capital management but management seeks to maintain a sufficient capital base for meeting the Group's operational and strategic needs, and to maintain confidence of market participants. This is achieved with efficient cash management and constant monitoring of the Group's revenue and profit.

There were no changes in the Group's approach to capital management during the year. Neither the Company nor its subsidiary are subject to externally imposed capital requirements.

12. Fair values and risk management

(a) Fair value of financial assets and liabilities

The estimates of fair value are intended to approximate the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. However given the uncertainties and the use of subjective judgment, the fair value should not be interpreted as being realizable in an immediate sale of the assets or transfer of liabilities.

Management believes that the fair value of the Group's financial assets and financial liabilities approximates their carrying amounts due to short maturities of most of the aforementioned instruments.

(b) Financial risk management

The Group has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- credit risk;
- liquidity risk;
- market risk; and
- Interest rate risk.

(i) Risk management framework

The Board of Directors of the Parent has overall responsibility for the establishment and oversight of the Group's risk management framework.

The Group's risk management policies are established to identify and analyse the risks faced by the Group, to set appropriate risk limits and controls, and to monitor risks and adherence to limits. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Group's activities. The Group, through its training and management standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment in which all employees understand their roles and obligations.

The Board of Directors of the Parent oversees how management monitors compliance with the Group's risk management procedures and reviews the adequacy of the risk management framework in relation to the risks faced by the Group.

(ii) Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Group if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations, and arises principally from the Group's term deposits, cash and cash equivalents and rent receivable.

Exposure to credit risk

The table below shows the maximum exposure to credit risk for the components of the consolidated statement of financial position:

'000 GEL	Carrying amount	
	31 December 2020	31 December 2019
Cash and cash equivalents	1,571	6,246
Term deposits	5,000	3,000
Rent receivable	262	341
	6,833	9,587

Rent receivable

The Group's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristics of each customer. However, management also considers the factors that may influence the credit risk of the Group's customer base, including the default risk of the industry and country, in which customers operate, particularly in the currently deteriorating economic circumstances.

During 2020, approximately 47% (2019: 47%) of the Group's rental income is attributable to the transactions with the Group's Parent company.

The Group's rent receivable consists of receivables from Georgian companies, providing transportation ticket sale or other services to individuals. Credit risk related to these receivables is managed through the monthly monitoring of receivable balances and requiring immediate repayment of a debt when the balance approaches specific limits set for each individual counterparty.

In monitoring customer credit risk, customers are grouped according to their credit characteristics, including aging profile, maturity and existence of previous financial difficulties.

No collateral in respect of rent receivable is generally required.

The Group establishes an allowance for impairment that represents its estimate of expected credit losses in respect of rent receivables.

Expected credit loss

The following table provides information about the exposure to credit risk and ECLs for rent receivables for customers as at 31 December 2020:

'000 GEL	<u>31 December 2020</u>	<u>31 December 2020</u>	<u>31 December 2020</u>
	Not credit-impaired	Credit-impaired	Total
Customer Credit risk grade			
Low risk	23	310	333
High risk	-	2,296	2,296
Total gross carrying amount	23	2,606	2,629
Loss allowance	-	(2,367)	(2,367)
	23	239	262

The following table provides information about the exposure to credit risk and ECLs for trade receivables for customers as at 31 December 2019:

'000 GEL	<u>31 December 2020</u>	<u>31 December 2019</u>	<u>31 December 2019</u>
	Not credit-impaired	Credit-impaired	Total
Customer Credit risk grade			
Low risk	231	226	457
High risk	-	1,739	1,739
Total gross carrying amount	231	1,965	2,196
Loss allowance	-	(1,855)	(1,855)
	231	110	341

The movement in the allowance for impairment in respect of rent receivables during the year was as follows:

'000 GEL	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Balance at beginning of the year	1,855	1,173
Increase during the year	512	682
Balance at end of the year	2,367	1,855

The allowance account in respect of rent receivables is used to record impairment losses unless the Group is satisfied that no recovery of the amount owing is possible; at that point the amount is considered irrecoverable and is written off against the financial asset directly.

Cash and cash equivalents and term deposits

The Group held cash and cash equivalents and term deposits of GEL 1,571 thousand as at 31 December 2020 (31 December 2019: GEL 6,246 thousand) and GEL 5,000 thousand as at 31 December 2020 (31 December 2019: GEL 3,000 thousand), respectively, which represents its maximum credit exposure on these assets. The cash and cash equivalents and term deposits are held with bank and financial institution counterparties, which are rated BB- (long-term rating) and B (short-term rating) and B+ (long-term rating) and B (short-term rating), respectively, based on rating agency Fitch ratings. All balances are neither overdue nor impaired and categorized under Stage 1. The Group does not expect any counterparty to fail to meet its obligations.

(iii) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group's reputation.

The Group ensures that it has sufficient cash on demand to meet expected operational expenses for the period of three months, including the servicing of financial obligation. This excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters and pandemic.

The Group uses maturity tables in managing its liquidity risk. All of the Group's financial liabilities are contractually due to be settled during the six month period after the reporting date. Management estimates that the timing of cash outflows from financial liabilities does not exceed one year.

(iv) Market risk

Market risk is the risk that changes in market prices, such as foreign exchange rates, interest rates and equity prices will affect the Group's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimising the return.

Currency risk

The Group is exposed to currency risk on cash and cash equivalents that are denominated in a currency other than GEL. The currencies in which these transactions are primarily denominated is USD.

Exposure to currency risk

As at 31 December 2020 and 31 December 2019, the Group has exposure to foreign currency risk from its cash and cash equivalents and rent receivables, amounting to GEL 147 thousand (2019: GEL 131 thousand) and GEL 59 thousand (2019: GEL 239 thousand), respectively.

The following exchange rates have been applied during the year:

in GEL	Average rate		Reporting date spot rate	
	2020	2019	2020	2019
USD	3.1097	2.8192	3.2766	2.8677

Sensitivity analysis

A reasonably possible movement of the GEL against USD at 31 December 2020 and 31 December 2019 would have an insignificant effect on the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency and profit or loss before tax.

(v) Interest rate risk

Changes in interest rates impact primarily cash and cash equivalents and term deposits by changing either their fair value (fixed rate) or their future cash flows (variable rate). Management does not have a formal policy of determining how much of the Group's exposure should be to fixed or variable rates. However, at the time of placement of demand or term deposits, management uses its judgment to decide whether it believes that a fixed or variable rate would be more favourable to the Group over the expected period until maturity.

As at 31 December 2020 and 31 December 2019, cash and cash equivalents and term deposits represent fixed interest-bearing financial instruments.

Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

The Group does not account for any fixed-rate financial instruments as fair value through profit or loss or as available-for-sale. Therefore, a change in interest rates at the reporting date would not have an effect in profit or loss or in equity

13. Contingencies and commitments

(a) Taxation contingencies

The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are sometimes unclear, contradictory and subject to varying interpretation. In the event of a breach of tax legislation, no liabilities for additional taxes, fines or penalties may be imposed by the tax authorities after three years have passed since the end of the year in which the breach occurred.

These circumstances may create tax risks in Georgia that are more significant than in other countries. Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these consolidated financial statements, if the authorities were successful in enforcing their interpretations, could be significant.

(b) Litigation

In the ordinary course of business, the Group is subject to legal actions, litigations and complaints. Management believes that the ultimate liability, if any, arising from such actions or complaints will not have a material adverse effect on the financial condition or the results of future operations.

(c) Insurance

The insurance industry in Georgia is in a developing state and many forms of insurance protection common in other parts of the world are not yet generally available. The Group does not have full coverage for its property and equipment and investment property, business interruption, or third party liability in respect of property or environmental damage arising from accidents relating to the Group's operations. Until the Group obtains adequate insurance coverage, there is a risk that the loss or destruction of certain assets could have a material adverse effect on the Group's operations and financial position.

14. Related parties

(a) Parent and ultimate controlling party

At 31 December 2020 and the date these consolidated financial statements were authorised for issue the immediate and ultimate parent of the Group is JSC Georgian Railway and JSC Partnership Fund, respectively. The ultimate controlling party of the Group is the Government of Georgia.

JSC Georgian Railway and JSC Partnership Fund produce publicly available consolidated financial statements in accordance with IFRSs which are available on the entities' websites.

(b) Transactions with key management personnel

(i) Key management remuneration

Key management received the following remuneration during the year, which is included in employee benefits expenses:

'000 GEL	2020	2019
Salaries and bonuses	147	172

(c) Other related party transactions

(i) Transactions with the Government

The Group transacts in its daily operations with a number of entities that are either controlled, jointly controlled or under significant influence of the Government of Georgia. The Group has opted to apply the exemption in IAS 24 *Related Party Disclosures* that allows the presentation of reduced related party disclosures regarding transactions with government-related entities.

The Group's other related party transactions are disclosed below.

(ii) Related party transactions

'000 GEL	Transaction value 2020	Transaction value 2019	Outstanding balance 31 December 2020	Outstanding balance 31 December 2019
Rental income				
Parent Company	623	673	158	200

Management estimates that the aggregate amounts of the related balances with other Government-related entities are not significant.

Non-cash capital contributions from the Parent company is disclosed in note 10 (b).

15. Subsequent event

Subsequent to the reporting date, the Parent has approved increase of the charter capital of the Group by GEL 636 thousand through capital contribution of non-cash items and non-cash distributions from the charter capital of the Group amounted to GEL 299 thousand.

In February 2021 The Group has actually received non-cash items from the Parent contributed in 2020, with the fair value of GEL 19,057 thousand.

16. Impact of Covid-19

The COVID-19 outbreak started to have a significant impact in Georgia in late February, 2020. On 11 March 2020, the World Health Organization declared the coronavirus outbreak a pandemic and Georgian government started to take measures to contain the virus – imposed restrictions on the cross-border movement, instructed the business community to transfer employees to work from home, etc. To enhance social distancing the schools, restaurants, cinemas and sports activities have stayed suspended for most of the 2020.

The outbreak of COVID-19 has substantially affected the economy and the business environment globally and in Georgia. Georgia's real GDP year-over-year change for 2020 is estimated at negative 6.1% (according to GeoStat) compared to positive 5.1% and 4.8% in 2019 and 2018 respectively. Although, the freight transportation sector tends to be more resilient than most of the other sectors, still COVID-19 did have a negative impact on the Group's passenger transportation segment and infrastructural project.

The major implications of COVID-19 pandemic on the business and the industry have been the following:

- (i) During 2019 the Group generated gain on disposal of property and equipment in the amount of GEL 3,269 thousand, while during 2020 gain from sale of assets on auctions amounted to GEL 266 thousand.

- (ii) The management is of the view that the Group is expected to continue its operations in its normal way in the foreseeable future due to having solid reserves of cash and cash equivalents, absence of external debt and ready access to the financial resources of the Parent JSC Georgian Railway, when required.
- (iii) The Group did not seek any additional indebtedness either for the liquidity purposes or for its ongoing capital investment projects.

Taking into account the Group's current operational and financial performance along with other currently available public information, management does not anticipate an immediate significant adverse impact of the COVID-19 outbreak on the Group's financial position and operating results.

The management cannot preclude the possibility that extended lockdown periods, an escalation in severity of such measures, or a consequential adverse impact of such measures on the economic environment will have an adverse effect on the Group in the medium and longer term. The Group also considers negative development scenarios and is ready to adapt its operational plans accordingly.

Management continues to monitor the situations closely and will respond to mitigate the impact of such events and circumstances as they occur.

17. Basis of measurement

The consolidated financial statements are prepared on the historical cost basis.

18. Significant accounting policies

The accounting policies set out below have been applied consistently to all periods presented in these consolidated financial statements and have been applied consistently by the Group entities

A number of new or amended standards and interpretations are effective from 1 January 2020 but they do not have a material effect on the Group's consolidated financial statements.

(a) Basis of consolidation

(i) Subsidiaries

Subsidiaries are entities controlled by the Group. The Group controls an entity when it is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. The consolidated financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date that control commences until the date that control ceases. The accounting policies of subsidiaries have been changed when necessary to align them with the policies adopted by the Group.

(ii) Transaction elimination on consolidation

Intra-group balances and transactions, and any unrealised income and expenses arising from intra-group transactions, are eliminated.

(b) Revenue

(i) Rental income

Rental income from investment property is recognised in profit or loss on a straight-line basis over the term of the lease. Lease incentives granted are recognised as an integral part of the total rental income, over the term of the lease.

(c) Finance income and costs

The Group's finance income and finance costs include:

- interest income on deposits;
- the foreign currency gain or loss on financial assets and financial liabilities;

Interest income is recognised using the effective interest method.

The 'effective interest rate' is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument to:

- the gross carrying amount of the financial asset; or
- the amortised cost of the financial liability.

In calculating interest income and expenses, the effective interest rate is applied to the gross carrying amount of the asset (when the asset is not credit-impaired) or to the amortised cost of the liability. However, for financial assets that have become credit-impaired subsequent to initial recognition, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the amortised cost of the financial asset. If the asset is no longer credit-impaired, then the calculation of interest income reverts to the gross basis.

Foreign currency gains and losses are reported on a net basis as either finance income or finance cost depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

(d) Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to the respective functional currencies of Group entities at exchange rates at the dates of the transactions.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are retranslated to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortised cost in the functional currency at the beginning of the period, adjusted for effective interest and payments during the period, and the amortised cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the reporting period.

Non-monetary items in a foreign currency that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Foreign currency differences arising in retranslation are recognised in profit or loss.

(e) Income tax

Income tax expense comprises current and deferred tax. It is recognised in profit or loss except to the extent that it relates to a business combination, or items recognised directly in equity or in other comprehensive income.

(i) Current tax

Current tax comprises the expected tax payable or receivable on the taxable income or loss for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date, and any adjustment to tax payable in respect of previous years. Current tax payable also includes any tax liability arising from dividends.

On 13 May 2016 the Parliament of Georgia passed the bill on corporate income tax reform (also known as the Estonian model of corporate taxation), which mainly moves the moment of taxation from when taxable profits are earned to when they are distributed. The law has entered into force in 2016 and is effective for tax periods starting after 1 January 2017 for all entities except for financial institutions (such as banks, insurance companies, microfinance organizations, pawnshops), for which the law will become effective from 1 January 2023.

The new system of corporate income taxation does not imply exemption from Corporate Income Tax (CIT), rather CIT taxation is shifted from the moment of earning the profits to the moment of their distribution; i.e. the main tax object is distributed earnings. The Tax Code of Georgia defines Distributed Earnings (DE) to mean profit distributed to shareholders as a dividend. However some other transactions are also considered as DE, for example non-arm's length cross-border transactions with related parties and/or with persons exempted from tax are also considered as DE for CIT purposes.

The corporate income tax arising from the payment of dividends is accounted for as an expense in the period when dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid. The amount of tax payable on a dividend distribution is calculated as 15/85 of the amount of the net distribution.

Set off the tax payable on dividends declared and paid is available for the corporate income tax paid on the undistributed earnings in the years 2008-2016, if those earnings are distributed in 2017 or further years.

The Tax Code of Georgia provides for charging corporate income tax on certain transactions not related to the entity's economic activities, free of charge supplies and representative expenses over the allowed limit. The Group considers the taxation of such transaction as outside of the scope of IAS 12 *Income Taxes* and accounts for the tax on such items as taxes other than on income.

(f) Property and equipment

(i) Recognition and measurement

Items of property and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for their intended use, the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located, and capitalised borrowing costs.

When parts of an item of property and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property and equipment.

(ii) Subsequent costs

Subsequent expenditure is capitalised only if it is probable that the future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group.

The costs of the day-to-day servicing of property and equipment are recognised in profit or loss as incurred.

(iii) Depreciation

Items of property and equipment are depreciated from the date that they are installed and are ready for use, or in respect of internally constructed assets, from the date that the asset is completed and ready for use. Depreciation is based on the cost of an asset less its residual value.

Depreciation is recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of an item of property and equipment, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset.

The estimated average useful lives of significant items of property and equipment for the current and comparative periods are as follows:

– buildings	10-50 years;
– rail track infrastructure	10-25 years;
– transportation facilities and others	6-15 years.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year end and adjusted if appropriate.

(iv) Gain/(loss) on disposal

The gain or loss arising from the derecognition of an item of property and equipment is included in profit or loss when the item is derecognized. Gains are not classified as revenue.

(g) Investment property

Investment properties are properties which are held either to earn rental income or for capital appreciation, or for both. These include properties with currently undetermined future use.

Items of investment property are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Investment properties are measured initially at cost, including transaction costs. The carrying amount includes the cost of replacing part of an existing investment property at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met, and excludes the costs of day-to-day servicing of an investment property. Subsequent to initial recognition, investment properties are stated at cost less accumulated depreciation and any impairment. Land is not depreciated.

The estimated useful life of items of investment property are the same as for the property and equipment (Note 18 (f) (iii)). Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The gain or loss arising from the derecognition of an item of investment property is included in profit or loss when the item is derecognized. Gains are not classified as revenue.

Transfers are made to investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation or commencement of an operating lease to another party. Transfers are made from investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale.

(h) Financial instruments

(i) Recognition and initial measurement

Rent receivable are initially recognised when they are originated. All other financial assets and financial liabilities are initially recognised when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

A financial asset (unless it is a rent receivable without a significant financing component) or financial liability is initially measured at fair value plus, for an item not at FVTPL, transaction costs that are directly attributable to its acquisition or issue. A rent receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price.

(ii) Classification and subsequent measurement

Financial assets

On initial recognition, a financial asset is classified as measured at: amortised cost; FVOCI – debt investment; FVOCI – equity investment; or FVTPL.

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition unless the Group changes its business model for managing financial assets, in which case all affected financial assets are reclassified on the first day of the first reporting period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortised cost if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is to hold assets to collect contractual cash flows; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

A debt investment is measured at FVOCI if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

On initial recognition of an equity investment that is not held for trading, the Group may irrevocably elect to present subsequent changes in the investment's fair value in OCI. This election is made on an investment-by-investment basis.

All financial assets not classified as measured at amortised cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL.

Financial assets – Business model assessment

The Group makes an assessment of the objective of the business model in which a financial asset is held at a portfolio level because this best reflects the way the business is managed and information is provided to management. The information considered includes:

- the stated policies and objectives for the portfolio and the operation of those policies in practice. These include whether management's strategy focuses on earning contractual interest income, maintaining a particular interest rate profile, matching the duration of the financial assets to the duration of any related liabilities or expected cash outflows or realising cash flows through the sale of the assets;
- the risks that affect the performance of the business model (and the financial assets held within that business model) and how those risks are managed;
- the frequency, volume and timing of sales of financial assets in prior periods, the reasons for such sales and expectations about future sales activity.

Transfers of financial assets to third parties in transactions that do not qualify for derecognition are not considered sales for this purpose, consistent with the Group's continuing recognition of the assets.

Financial assets that are held for trading or are managed and whose performance is evaluated on a fair value basis are measured at FVTPL.

Financial liabilities – Classification, subsequent measurement and gains or losses

Financial liabilities are classified as measured at amortised cost or FVTPL. A financial liability is classified as at FVTPL if it is classified as held-for-trading, it is a derivative or it is designated as such on initial recognition. Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value and net gains or losses, including any interest expense, are recognised in profit or loss. Other financial liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method. Interest expense and foreign exchange gains and losses are recognised in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is also recognised in profit or loss.

(iii) Modification of financial assets and financial liabilities

Financial assets

If the terms of a financial asset are modified, the Group evaluates whether the cash flows of the modified asset are substantially different. If the cash flows are substantially different (referred to as ‘substantial modification’), then the contractual rights to cash flows from the original financial asset are deemed to have expired. In this case, the original financial asset is derecognised and a new financial asset is recognised at fair value.

The Group performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial, i.e. whether the cash flows of the original financial asset and the modified or replaced financial asset are substantially different. The Group assesses whether the modification is substantial based on quantitative and qualitative factors in the following order: qualitative factors, quantitative factors, combined effect of qualitative and quantitative factors. If the cash flows are substantially different, then the contractual rights to cash flows from the original financial asset deemed to have expired. In making this evaluation the Group analogizes to the guidance on the derecognition of financial liabilities.

The Group concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial asset;
- change in collateral or other credit enhancement.

If the cash flows of the modified asset carried at amortised cost are not substantially different, then the modification does not result in derecognition of the financial asset. In this case, the Group recalculates the gross carrying amount of the financial asset and recognises the amount arising from adjusting the gross carrying amount as a modification gain or loss in profit or loss. The gross carrying amount of the financial asset is recalculated as the present value of the renegotiated or modified contractual cash flows that are discounted at the financial asset’s original effective interest rate. Any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the modified financial asset and are amortised over the remaining term of the modified financial asset.

Financial liabilities

The Group derecognises a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different. In this case, a new financial liability based on the modified terms is recognised at fair value. The difference between the carrying amount of the financial liability extinguished and the new financial liability with modified terms is recognised in profit or loss.

If a modification (or exchange) does not result in the derecognition of the financial liability the Group applies accounting policy consistent with the requirements for adjusting the gross carrying amount of a financial asset when a modification does not result in the derecognition of the financial asset, i.e. the Group recognises any adjustment to the amortised cost of the financial liability arising from such a modification (or exchange) in profit or loss at the date of the modification (or exchange).

Changes in cash flows on existing financial liabilities are not considered as modification, if they result from existing contractual terms. The Group treats the modification of an interest rate to a current market rate using the guidance on floating-rate financial instruments. This means that the effective interest rate is adjusted prospectively.

Group performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial considering qualitative factors, quantitative factors and combined effect of qualitative and quantitative factors. The Group concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial liability;
- change in collateral or other credit enhancement;

- inclusion of conversion option;
- change in the subordination of the financial liability.

For the quantitative assessment the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective interest rate, is at least 10 per cent different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If an exchange of debt instruments or modification of terms is accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred are recognised as part of the gain or loss on the extinguishment. If the exchange or modification is not accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the liability and are amortised over the remaining term of the modified liability.

(iv) Derecognition

Financial assets

The Group derecognises a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred or in which the Group neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and it does not retain control of the financial asset.

The Group enters into transactions whereby it transfers assets recognised in its consolidated statement of financial position, but retains either all or substantially all of the risks and rewards of the transferred assets. In these cases, the transferred assets are not derecognised.

Financial liabilities

The Group derecognises a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire. The Group also derecognises a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different, in which case a new financial liability based on the modified terms is recognised at fair value.

On derecognition of a financial liability, the difference between the carrying amount extinguished and the consideration paid (including any non-cash assets transferred or liabilities assumed) is recognised in profit or loss.

(v) Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Group currently has a legally enforceable right to set off the amounts and it intends either to settle them on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

(i) Charter capital

Charter capital is classified as equity.

(j) Non-cash owner contribution reserve and non-cash distributions

The difference between the nominal amount of charter capital for non-cash assets contributed by the owner and the fair value of the contributed assets is recognized in the non-cash owner contribution reserve.

Non-cash distributions are recognized at the carrying amount of the assets distributed. Non-cash distributions of the Group are out of scope of IFRIC 17 *Distributions of Non-cash Assets to Owners* since the ultimate controlling party controls the assets before and after the distribution.

(k) Impairment

(i) Non-derivative financial assets

Financial instruments

The Group recognises loss allowances for ECLs on:

- Financial assets measured at amortised cost;

The Group measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECLs, except for the following, which are measured at 12-month ECLs:

- bank balances and term deposits

for which credit risk (i.e. the risk of default occurring over the expected life of the financial instrument) have not increased significantly since initial recognition.

Loss allowances for rent receivables are always measured at an amount equal to lifetime ECLs.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Group considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Group's historical experience and informed credit assessment and including forward-looking information.

The Group assumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly if it is more than 30 days past due.

The Group considers a financial asset to be in default when:

- the borrower is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full, without recourse by the Group to actions such as realising security (if any is held); or
- the financial asset is more than 90 days past due.

Lifetime ECLs are the ECLs that result from all possible default events over the expected life of a financial instrument.

12-month ECLs are the portion of ECLs that result from default events that are possible within the 12 months after the reporting date (or a shorter period if the expected life of the instrument is less than 12 months).

The maximum period considered when estimating ECLs is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Measurement of ECLs

ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of all cash shortfalls (i.e. the difference between the cash flows due to the entity in accordance with the contract and the cash flows that the Group expects to receive).

ECLs are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Group assesses whether financial assets carried at amortised cost are credit-impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

Evidence that a financial asset is credit-impaired includes the following observable data:

- significant financial difficulty of the borrower or issuer;
- a breach of contract such as a default or being more than 90 days past due;
- the restructuring of a loan or advance by the Group on terms that the Group would not consider otherwise;
- it is probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganisation; or
- the disappearance of an active market for a security because of financial difficulties.

Presentation of allowance for ECL in the consolidated statement of financial position

Loss allowances for financial assets measured at amortised cost are deducted from the gross carrying amount of the assets.

Write-off

The gross carrying amount of a financial asset is written off when the Group has no reasonable expectations of recovering a financial asset in its entirety or a portion thereof. For individual customers, the Group has a policy of writing off the gross carrying amount when the financial asset is 180 days past due based on historical experience of recoveries of similar assets. For corporate customers, the Group individually makes an assessment with respect to the timing and amount of write-off based on whether there is a reasonable expectation of recovery. The Group expects no significant recovery from the amount written off. However, financial assets that are written off could still be subject to enforcement activities in order to comply with the Group's procedures for recovery of amounts due.

(I) Non-financial assets

The carrying amounts of the Group's non-financial assets, other than inventories are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or CGU.

The Group's corporate assets do not generate separate cash inflows and are utilised by more than one CGU. Corporate assets are allocated to CGUs on a reasonable and consistent basis and tested for impairment as part of the testing of the CGU to which the corporate asset is allocated.

The recoverable amount of an asset or CGU is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset or CGU.

An impairment loss is recognised if the carrying amount of an asset or its related cash-generating unit (CGU) exceeds its estimated recoverable amount.

Impairment losses are recognised in profit or loss. Impairment losses recognised in respect of CGUs are allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the CGU (group of CGUs), and then to reduce the carrying amounts of the other assets in the CGU (group of CGUs) on a pro rata basis.

Impairment losses recognised in prior periods are assessed at each reporting date for any indications that the loss has decreased or no longer exists. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortisation, if no impairment loss had been recognised.

(m) Employee benefits

Short-term employee benefit obligations are measured on an undiscounted basis and are expensed as the related service is provided.

A liability is recognised for the amount expected to be paid under short-term cash bonus or profit-sharing plans if the Group has a present legal or constructive obligation to pay this amount as a result of past service provided by the employee, and the obligation can be estimated reliably.

(n) Leases

At inception of a contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group uses the definition of a lease in IFRS 16.

(i) As a lessee

The Group does not have significant lease agreements where it acts as a lessee as at 31 December 2020 and 2019. The Group has elected not to recognise right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases. The Group recognises the lease payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

(ii) As a lessor

At inception or on modification of a contract that contains a lease component, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.

When the Group acts as a lessor, it determines at lease inception whether each lease is a finance lease or an operating lease.

To classify each lease, the Group makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the Group considers certain indicators such as whether the lease is for the major part of the economic life of the asset.

If an arrangement contains lease and non-lease components, then the Group applies IFRS 15 to allocate the consideration in the contract.

The Group applies the derecognition and impairment requirements in IFRS 9 to the net investment in the lease. The Group further regularly reviews estimated unguaranteed residual values used in calculating the gross investment in the lease.

19. New standards and interpretations not yet adopted

A number of new standards are effective for annual periods beginning after 1 January 2020 and earlier application is permitted; however, the Group has not early adopted the new or amended standards in preparing these consolidated financial statements.

The following amended standards and interpretations are not expected to have a significant impact on the Group's consolidated financial statements.

- *Onerous Contracts- Cost of Fulfilling a Contract (Amendments to IAS 37)*
- *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 (Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16)*
- *COVID-19-related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)*
- *Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use (Amendments to IAS 16).*
- *References to Conceptual Framework (Amendments to IFRS 3).*
- *Definition of a Business (Amendments to IFRS 3).*
- *Classification of liabilities as current or non-current (Amendments to IAS 1)*
- *IFRS 17 Insurance Contracts and Amendments to IFRS 17 Insurance Contracts.*

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“
2020 წლის კონსოლიდირებული
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

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



შპს „KPMG Georgia“

ჯი ემ თი პლაზა

მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4

თბილისი, საქართველო 0105

ტელეფონი: +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ აქციონერებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანის“ (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კონსოლიდირებულ მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კონსოლიდირებულ კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობას.

დასკვნის საფუძველი

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

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს “მმართველობით ანგარიშს”.

ჩვენი პასუხისმგებლობა, ჩვენ მიერ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, მოიცავს ზემოთ ხსენებული მმართველობითი ანგარიშის გაცნობას და განსაზღვრას, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიში არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში მიღებულ ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ არ გავცემთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. მმართველობითი ანგარიშის გაცნობის შემდეგ და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს შედეგად, ჩვენ გამოვთქვამთ აზრს იმასთან დაკავშირებით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

- არის შესაბამისობაში კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- შეიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობისა და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად მომზადებასა და კეთილსინდისიერად წარდგენაზე და ისეთი შიდა კონტროლის სისტემის შექმნაზე, რომელიც, მათი თვალსაზრისით, უზრუნველყოფს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებულ არსებით უზუსტობებს.

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

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს ჯგუფის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან, თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა, შესაძლოა გავლენა იქონიოს ჯგუფის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვავასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის შიგნით არსებული საწარმოების ან ბიზნეს საქმიანობების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აზრის გამოხატვის მიზნით. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობასა და წარმართვაზე. ჩვენ ერთპიროვნულად ვაგებთ პასუხს ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაზე.

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

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

ირინა გევორგიანი

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	13,369	11,854
საინვესტიციო ქონება	7	18,392	14,779
გრძელვადიანი აქტივები		31,761	26,633
მოთხოვნები აქციონერის მიმართ	10 (b)	21,803	3,257
საიჯარო მოთხოვნები	12(b)(ii)	262	341
სხვა აქტივები		79	585
ვადიანი ანაზრები	8	5,000	3,000
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	9	1,571	6,246
მიმდინარე აქტივები		28,715	13,429
სულ აქტივები		60,476	40,062
კაპიტალი	10		
საწესდებო კაპიტალი		139,080	122,337
მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი		(3,149)	(8,655)
დაგროვილი ზარალი		(75,715)	(74,112)
სულ კაპიტალი		60,216	39,570
ვალდებულებები			
სხვა ვალდებულებები		30	226
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები		230	266
მიმდინარე ვალდებულებები		260	492
სულ ვალდებულებები		260	492
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		60,476	40,062

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-35 გვერდებზე

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2020 წლისთვის

'000 ლარი	შენიშვნა	2020	2019
საიჯარო შემოსავალი		1,296	1,525
საოპერაციო ხარჯები	5	(2,346)	(2,541)
დასაქმებულთა სარგებლის ხარჯი		(1,311)	(1,324)
ძირითადი საშუალებების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა		266	3,269
გაუფასურების ზარალი საიჯარო მოთხოვნებზე	12(b)(ii)	(512)	(682)
ცვეთა		(294)	(309)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		454	287
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(2,447)	225
საპროცენტო შემოსავალი		798	901
საკუროსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		46	40
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		844	941
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(1,603)	1,166
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
(ზარალი)/მოგება და სულ სრული (ზარალი)/შემოსავალი წლის განმავლობაში		(1,603)	1,166

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 30 სექტემბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

ივანე კაპანაძე
გენერალური დირექტორი

სოფიო იოსელიანი
მთავარი ბუღალტერი

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-35 გვერდებზე.

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“
 2019 წლის კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

'000 ლარი	საწესდებო კაპიტალი	მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი	დაგროვილი ზარალები	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	124,078	(8,655)	(75,278)	40,145
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში				
წლის მოგება	-	-	1,166	1,166
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან				
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(3,087)	-	-	(3,087)
არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიის მხრიდან (შენიშვნა 10(b))	1,346	-	-	1,346
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან	(1,741)	-	-	(1,741)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	122,337	(8,655)	(74,112)	39,570
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	122,337	(8,655)	(74,112)	39,570
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში				
წლის ზარალი	-	-	(1,603)	(1,603)
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან				
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(545)	-	-	(545)
არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიის მხრიდან (შენიშვნა 10(b))	17,288	5,506	-	22,794
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან	16,743	5,506	-	22,249
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	139,080	(3,149)	(75,715)	60,216

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-35 გვერდებზე.

'000 ლარი	შენიშვნა	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან (ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(1,603)	1,166
<i>კორექტირებები:</i>			
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		(844)	(941)
გაუფასურების ზარალი საიჯარო მოთხოვნებზე		512	682
ცვეთა		294	309
ძირითადი საშუალებების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა		(266)	(3,269)
ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა		253	-
		(1,654)	(2,053)
<i>ცვლილებები:</i>			
საიჯარო მოთხოვნებში		(733)	(705)
სხვა აქტივებში		459	(1,426)
სხვა ვალდებულებებში		(312)	67
კლიენტებისგან მიღებულ ავანსებში		(36)	43
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(2,276)	(4,074)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები		819	6,663
მიღებული პროცენტი		792	901
ვადიანი ანაზრებიდან მიღებული შემოსულობები	8	-	2,500
ვადიანი ანაზრების განთავსება	8	(2,000)	-
ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების შეძენა		(2,029)	(278)
(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული)/საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(2,418)	9,786
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
საწესდებო კაპიტალის შემცირება		-	(2,000)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		-	(2,000)
წმინდა (კლება)/მატება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		(4,694)	3,712
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		6,246	2,563
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		19	(29)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	9	1,571	6,246

კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 9- გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ძირითადად ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი ექვემდებარებიან განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა არსებულ ბიზნეს გარემოში (იხილეთ შენიშვნა 16).

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „ჯიარ ქონების მართვა“-ს („კომპანია“) და მისი სრულად ფლობილი შვილობილი კომპანიის - შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანის“ (ერთად მოხსენიებული „ჯგუფი“ და ცალ-ცალკე „ჯგუფის საწარმოები“) ფინანსურ ანგარიშგებას. კომპანია და მისი შვილობილი კომპანია შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებს წარმოადგენენ, მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და ისინი რეგისტრირებული და დაფუძნებული არიან საქართველოში 2009 წლის 15 ივლისს და 2010 წლის 6 აპრილს, შესაბამისად. კომპანიის და მისი შვილობილი კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომრებია 202460103 და 426109052, შესაბამისად.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი მდებარეობს თამარ მეფის გამზირზე N15, თბილისი 0112, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა სატრანსპორტო საშუალებების, სარკინიგზო ინფრასტრუქტურის და რკინიგზის სადგურების (შესაბამის მიწის ნაკვეთებთან ერთად) ფლობა, მათი შემდგომი გაქირავების და გაყიდვის მიზნით.

შპს „ბორჯომი-ბაკურიანის რკინიგზა“ მგზავრთა ტრანსპორტირების მომსახურებას გასწევს ტურისტებსა და ადგილობრივ მაცხოვრებლებზე, ბორჯომიდან ბაკურიანამდე და უკან.

ჯგუფს მთლიანად ფლობს სს „საქართველოს რკინიგზა“ (შემდგომში „მშობელი კომპანია“), რომელიც თავის მხრივ მთლიანად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული კომპანიის, სს „საპარტნიორო ფონდის“ საკუთრებაშია. ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელ მხარეს წარმოადგენს საქართველოს მთავრობა. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 14-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

შესაბამისობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფასს“) სრულ შესაბამისობაში.

3. სამუშაო და წარდგენის ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს ჯგუფის სამუშაო ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება.

ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე. რეალური შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს ამ შეფასებებისაგან.

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა ხორციელდება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის საფუძველზე. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და ასევე ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზედაც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებებში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შენიშვნაში:

- შენიშვნა 10 (b) - მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი

არ არსებობს ინფორმაცია დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული გაურკვევლობების შესახებ, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების არსებითი ცვლილებების გამოწვევის მნიშვნელოვან რისკს ატარებენ.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

ჯგუფის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასებისა და განმარტების მიზნებისათვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, ჯგუფი შემდგომადგარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულება, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის შემდეგ დონეებად:

- დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივების ან ვალდებულებებისთვის
- დონე 2: ამოსავალი მონაცემები აქტივის ან ვალდებულებისთვის, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შეტანილია 1-ელ დონეში, და რომლებიც ემპირიულია პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან არაპირდაპირ (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- დონე 3: ამოსავალი მონაცემები აქტივის ან ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

თუ აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების კატეგორიებად დაყოფა შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის ფარგლებში, მთლიანად სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეს მიეკუთვნება, რომელსაც მიეკუთვნება ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემები, რომლებიც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

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

- შენიშვნა 10 (b) - მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი
- შენიშვნა 12 (a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2020	2019
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	882	895
უსაფრთხოების ხარჯები	273	265
საიჯარო ხარჯები	248	260
კომუნალური ხარჯები	186	190
რემონტისა და ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები	100	449
აუდიტის ხარჯები	52	81
სხვა	605	401
	2,346	2,541

6. ძირითადი საშუალებები

'000 ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალებები	სხვა	სულ
თვითღირებულება				
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	10,828	2,670	15,021	28,519
შესყიდვები	42	31	2,195	2,268
გასვლები	-	-	(2,982)	(2,982)
2019 წლის 31 დეკემბერს	10,870	2,701	14,234	27,805
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	10,870	2,701	14,234	27,805
შესყიდვები	-	1,800	468	2,268
გასვლები	-	-	(718)	(718)
2020 წლის 31 დეკემბერს	10,870	4,501	13,984	29,355
დაგროვილი ცვეთა				
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	10,180	1,725	4,497	16,402
ცვეთის დარიცხვა	-	99	54	153
გასვლები	-	-	(604)	(604)
2019 წლის 31 დეკემბერს	10,180	1,824	3,947	15,951
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	10,180	1,824	3,947	15,951
ცვეთის დარიცხვა	-	83	61	144
გასვლები	-	-	(109)	(109)
2020 წლის 31 დეკემბერს	10,180	1,907	3,899	15,986
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	648	945	10,524	12,117
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	690	877	10,287	11,854
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	690	2,594	10,085	13,369

ზემოთ მოცემული მიწა და შენობა-ნაგებობები და სატრანსპორტო საშუალებები შპს „ბორჯომი-ბაკურიანის რკინიგზის“ ქონებას წარმოადგენს, რომელიც გამოიყენება მგზავრთა ტრანსპორტირების მომსახურების გაწევისას (იხილეთ შენიშვნა 1(b)).

კატეგორია „სხვა“ მოიცავს უმოქმედო სატრანსპორტო საშუალებებს, სარკინიგზო ინფრასტრუქტურას და სხვა აქტივებს, რომლებსაც ფლობს შპს „ჯიარ ქონების მართვა“.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება მათ ანაზღაურებად ღირებულებას არის მიახლოებული.

(a) არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება

სს "საქართველოს რკინიგზა" ახორციელებს კონკრეტული ძირითადი საშუალებების შენატანებს სააქციო კაპიტალის ზრდის სახით.

2020 წელს, დამატებები ძირითად საშუალებებზე მოიცავს მშობელი კომპანიის მიერ ჯგუფის საწესდებო კაპიტალში 2020 და 2019 წლების განმავლობაში განხორციელებულ 372 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი აქტივების შენატანებს (2019: 1,989 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი შენატანები 2018 და 2019 წლების განმავლობაში, რომლებიც ფაქტობრივად მიღებული იყო 2019 წელს). იხილეთ შენიშვნა 10 (b).

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მშობელი კომპანიის მიერ ჯგუფის საკუთრებაში გადაცემული აქტივების საბალანსო ღირებულება 2020 და 2019 წლების განმავლობაში გადაცემის თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას უახლოვდება.

7. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები
თვითღირებულება	
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	36,670
შესყიდვები	567
გასვლები	(226)
2019 წლის 31 დეკემბერს	37,011
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	37,011
შესყიდვები	3,763
2020 წლის 31 დეკემბერს	40,774
დაგროვილი ცვეთა	
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	22,274
ცვეთის დარიცხვა	156
გასვლები	(198)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	22,232
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	22,232
ცვეთის დარიცხვა	150
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	22,382
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	14,396
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	14,779
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	18,392

საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწის ნაკვეთებს მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებთან (რკინიგზის სადგურები) ერთად. რკინიგზის სადგურები, რომლებიც ძირითადად მშობელი კომპანიაზე გაცემული იჯარით, მოიცავს მარტივად გაუქმებად პირობებს, წლიური ფიქსირებული საიჯარო ფასით.

(a) არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება

2020 წლის განმავლობაში, დამატებები საინვესტიციო ქონებაზე მოიცავს 3,620 ათასი ლარის სამართლიანი ღირებულების მქონე (2019: 567 ათასი ლარი) არაფულად შენატანებს მშობელი კომპანიის მხრიდან. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მშობელი კომპანიის მიერ ჯგუფის საკუთრებაში გადაცემული აქტივების საბალანსო ღირებულება 2020 და 2019 წლების განმავლობაში გადაცემის თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას არის მიახლოებული (იხ. შენიშვნა 10 (b)).

(b) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება მიახლოებულია მის საბალანსო ღირებულებასთან.

საინვესტიციო ქონება

შეფასების ტექნიკა

მიწა და შენობა-ნაგებობები

მიწისა და შენობა-ნაგებობების სამართლიანი ღირებულების დადგენა მოხდა უკანასკნელ გარიგებებში გამოყენებულ საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით ან მსგავს ქონებაზე (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში) გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების გათვალისწინებით. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მიწის მახასიათებლებში, როგორც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც ჯგუფმა გამოიყენა 0% დან 40%-მდე კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.

სამართლიანი ღირებულება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს, გამოყენებული შეფასების ტექნიკის მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების გამო.

8. ვადიანი ანაზრები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ვადიანი ანაზრები	5,000	3,000
ვადიანი ანაზრები კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში	5,000	3,000

ვადიანი ანაზრები წარმოადგენს სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ანაზრებს ორ ადგილობრივ ბანკში 10.5% -იანი საპროცენტო განაკვეთით (2019: ერთი ადგილობრივი ბანკი, 10.5%), რომელთა დაფარვის ვადები 3 თვეზე მეტია, მაგრამ 1 წელიწადზე ნაკლები, შესყიდვის თარიღებიდან. ჯგუფის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე წარმოდგენილია შენიშვნაში 12.

9. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ფულადი სახსრები ბანკში	520	518
„ქოლ“ დეპოზიტები	1,051	5,728
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში	1,571	6,246

„ქოლ“ დეპოზიტები წარმოადგენს დეპოზიტებს მოთხოვნამდე ადგილობრივ ბანკებში, რომლებისთვისაც ჯგუფს გააჩნია ცალმხრივი დაუყოვნებელი გატანის უფლება, ჯარიმების გადახდის და პროცენტის არსებითი დანაკარგის გარეშე. შედეგად, აღნიშნული დეპოზიტები კლასიფიცირდება როგორც ფულადი სახსრების ეკვივალენტური. ჯგუფის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე წარმოდგენილია შენიშვნაში 12.

10. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას ჯგუფის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში.

(b) მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი

სხვაობა საწესდებო კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას მესაკუთრის მიერ შეტანილი არაფულადი აქტივებისთვის და შეტანილი აქტივების სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარდება მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვში.

არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა აქციონერის გადაწყვეტილების თარიღისთვის და აღიარებულ იქნა შესაბამისი მოთხოვნა აქციონერების მიმართ. შედეგად, როდესაც ჯგუფი მიიღებს არაფულად ერთეულებს, აქციონერების მიმართ არსებული მოთხოვნის შემცირდება და შესაბამისი ძირითადი საშუალება ან საინვესტიციო ქონება იქნება აღიარებული.

დამატებები საწესდებო კაპიტალზე 2020 წლის განმავლობაში მოიცავს მშობელი კომპანიის არაფულად შენატანებს ნომინალური ღირებულებით 17,288 ათასი ლარი (2019: 1,346 ათასი ლარი) , რომელიც განისაზღვრა არაფულადი შენატანების სამართლიან ღირებულებაზე 5,506 ათასი ლარით ნაკლები ოდენობით (2019:ნული) და რომელიც აღიარებულ იქნა მესაკუთრის არაფულადი შენატანის რეზერვში.

2020 წელს, 3,737 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება იქნა აღიარებული როგორც დამატება საინვესტიციო ქონებაზე და ძირითად საშუალებებზე (საიდანაც 1,206 ათასი ლარი პირდაპირ იქნა აღიარებული როგორც საინვესტიციო ქონება), რადგან აღნიშნული აქტივები მიღებულ იქნა 2020 წელს. დარჩენილი 255 ათასი ლარის ოდენობით დამატებები საინვესტიციო ქონებაზე და ძირითად საშუალებებზე წარმოადგენს არაფულად შენატანებს 2019 წლის განმავლობაში, რომლებიც მიღებულ იქნა 2020 წელს. (იხილეთ შენიშვნა 7 (a) და შენიშვნა 6 (a)).

19,057 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი ერთეულები, რომლებიც შეტანილია ჯგუფის საწესდებო კაპიტალში 2020 წლის განმავლობაში აქციონერთა გადაწყვეტილების საფუძველზე, მაგრამ ჯერ არ ყოფილა მიღებული 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და კლასიფიცირებულია, როგორც მოთხოვნები აქციონერების მიმართ.

არაფულადი შენატანები 2020 წლის განმავლობაში ძირითადად უკავშირდება თბილისსა და ბათუმში მდებარე მიწის ნაკვეთებს დაკავშირებული შენობებით, მთლიანი ფართობით 7,725 კვ.მ. და 85,180 კვ.მ., შესაბამისად.

არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა მოხდა მსგავსი აქტივების (მსგავს ადგილმდებარეობაზე, მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში) გამოცხადებულ მოთხოვნილ ფასებზე დაყრდნობით. სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს ქონების მახასიათებლებში, როგორიც არის, ადგილმდებარეობა და ფიზიკური მდგომარეობა.

545 ათასი ლარის ოდენობით განაწილება საწესდებო კაპიტალიდან წარმოადგენს ადრე აღიარებული აქციონერების მიმართ არსებული მოთხოვნების აღიარების შეწყვეტას მშობელი კომპანიის მმართველი საბჭოს გადაწყვეტილების მიხედვით, რომ არ გადასცეს აღნიშნული არაფულადი შენატანები ჯგუფს.

(c) დივიდენდები

საწესდებო კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ისინი უფლებამოსილი არიან ჯგუფის კრებებზე ისარგებლონ მათ საკუთრებაში არსებული წილის შესაბამისი ხმის უფლებით. 2020 წელს, დივიდენდები არ ყოფილა გამოცხადებული და გადახდილი (2019: ნული).

11. კაპიტალის მართვა

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა ჯგუფის საოპერაციო და სტრატეგიული მიზნების განსახორციელებლად და ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვის და ჯგუფის შემოსავლის და მოგების მუდმივი მონიტორინგის საშუალებით.

ჯგუფის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა. არც კომპანია და არც მისი შვილობილი კომპანიები არ ექვემდებარებიან გარედან დაწესებულ კაპიტალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს.

12. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა, გაურკვევლობებიდან და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებელი გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მიახლოებულია მათ საბალანსო ღირებულებებს, ზემოაღნიშნული ინსტრუმენტების უმეტესობის მოკლე ვადიანობის გამო.

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო ჯგუფი შემდეგ რისკებს გასწევს:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი; და
- საპროცენტო განაკვეთის რისკი

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

მშობელი კომპანიის დირექტორთა საბჭოს აკისრია მთლიანი პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე.

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

მშობელი კომპანიის დირექტორთა საბჭო ზედამხედველობას უწევს თუ როგორ ახდენს ხელმძღვანელობა ჯგუფის რისკების მართვის პროცედურებთან შესაბამისობის მონიტორინგს და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას, ჯგუფის წინაშე არსებულ რისკებთან მიმართებაში.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ჯგუფის ფინანსური ზარალის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაჰენტი ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ის ძირითადად წარმოიშობა ჯგუფის ვადიანი ანაზრებიდან და ფულადი სახსრებიდან და მათი ეკვივალენტებიდან და საიჯარო მოთხოვნებიდან.

საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის მაქსიმალური დამოკიდებულება საკრედიტო რისკზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შემადგენელი კომპონენტებისთვის:

'000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1,571	6,246
ვადიანი ანაზრები	5,000	3,000
საიჯარო მოთხოვნები	262	341
	6,833	9,587

საიჯარო მოთხოვნები

ჯგუფის საკრედიტო რისკი ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიონ ჯგუფის კლიენტთა ბაზის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ინდუსტრიის და ქვეყნის დეფოლტის რისკს, რომელშიც ფუნქციონირებენ მომხმარებლები, კერძოდ კი ამჟამად გაუარესებულ ეკონომიკურ პირობებში.

2020 წლის განმავლობაში, ჯგუფის საიჯარო შემოსავლის დაახლოებით 47% (2019: 47%) მიკუთვნებულია ჯგუფის მშობელ კომპანიასთან განხორციელებულ ოპერაციებზე.

ჯგუფის საიჯარო მოთხოვნა შედგება მოთხოვნებისგან ქართული კომპანიების მიმართ, რომლებიც ფიზიკურ პირებზე გასწევს სატრანსპორტო ბილეთების გაყიდვის ან სხვა მომსახურებას. აღნიშნულ მოთხოვნებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი იმართება მოთხოვნების ნაშთების ყოველთვიური მონიტორინგის გზით და იმ სესხების დაუყოვნებელი დაფარვის მოთხოვნით, რომელთა ნაშთი თითოეული ინდივიდუალური კონტრაქტისთვის გარკვეულ, დაწესებულ ზღვრებს უახლოვდება.

მომხმარებელთა საკრედიტო რისკის მონიტორინგის დროს, მომხმარებლები ჯგუფდებიან მათი საკრედიტო მახასიათებლების მიხედვით, მათ შორის, ასაკობრივი პროფილი, დაფარვის ვადა და წარსულში არსებული ფინანსური სირთულეები.

როგორც წესი, საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში უზრუნველყოფა არ მოითხოვება.

ჯგუფი ადგენს გაუფასურების რეზერვს, რაც წარმოადგენს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მისეულ შეფასებას საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

შემდეგი ცხრილი მოიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებისა და კლიენტების მიმართ საიჯარო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

'000 ლარი	2020	2020	2020
	არ არის საკრედიტო რისკით	საკრედიტო რისკით	
	გაუფასურებული	გაუფასურებული	სულ
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი			
დაბალი რისკი	23	310	333
მაღალი რისკი	-	2,296	2,296
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	23	2,606	2,629
ზარალის რეზერვი	-	(2,367)	(2,367)
	23	239	262

შემდეგი ცხრილი ასახავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე კლიენტების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებისთვის 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის:

'000 ლარი	2019	2019	2019
	არ არის საკრედიტო რისკით	საკრედიტო რისკით	
	გაუფასურებული	გაუფასურებული	სულ
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი			
დაბალი რისკი	231	226	457
მაღალი რისკი	-	1,739	1,739
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	231	1,965	2,196
ზარალის რეზერვი	-	(1,855)	(1,855)
	231	110	341

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2020	2019
ნაშთი წლის დასაწყისში	1,855	1,173
ზრდა წლის განმავლობაში	512	682
ნაშთი წლის ბოლოს	2,367	1,855

საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში გაუფასურების ზარალის აღრიცხვისთვის გამოიყენება სარეზერვო ანგარიში, ვიდრე ჯგუფი არ დარწმუნდება რომ ვერ მიიღებს მისდამი მართებულ თანხებს; ამ დროს თანხა მიიჩნევა უიმედოდ და ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაზრები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი ფლობდა 1,571 ათასი ლარის ოდენობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 6,246 ათასი ლარი) და 5,000 ათასი ლარის ოდენობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 3,000 ათასი ლარი) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს და ვადიან ანაზრებს, შესაბამისად, რაც ასახავს აღნიშნულ აქტივებზე მაქსიმალურ საკრედიტო დაქვემდებარებას. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაზრები განთავსებულია ბანკებსა და კონტრაქტ ფინანსური ინსტიტუტებში, რომლებსაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვთ შეფასებები BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი) და B+ (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი), შესაბამისად. არცერთი ნაშთი არ არის არც ვადაგადაცილებული არც გაუფასურებული და კლასიფიცირებულია 1-ელ დონეზე. ჯგუფი არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაქტის ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც ჯგუფს ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. ჯგუფის პოლიტიკა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, მდგომარეობს იმის უზრუნველყოფაში, რომ ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ გარემოებებში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ჯგუფი უზრუნველყოფს, რომ ჰქონდეს საკმარისი ფულადი სახსრები მოთხოვნამდე, მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ხარჯების, დასაფარად მომდევნო სამი თვის განმავლობაში. ეს გამოიწვევს ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულად წინასწარმეტყველება არის შეუძლებელი, როგორც არის სტიქიური უბედურებები და პანდემია.

ჯგუფი ლიკვიდურობის რისკის მართვაში იყენებს დაფარვის ვადების ცხრილებს. ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულება ხელშეკრულების მიხედვით გადახდილი უნდა იყოს საანგარიშგებო თარიღიდან ექვსი თვის განმავლობაში. ხელმძღვანელობის შეფასებით ფინანსური ვალდებულებებიდან ფულადი სახსრების გადინების ვადები არ აღემატება ერთ წელს.

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლითი კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ფასების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს ჯგუფის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

სავალუტო რისკი

ჯგუფი ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმ ფულად სახსრებთან და მათ ეკვივალენტებთან დაკავშირებით, რომლებიც ლარის გარდა სხვა ვალუტაშია დენომინირებული. ვალუტები, რომლებშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი ექვემდებარებოდა უცხოურ სავალუტო რისკს მის ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან და საიჯარო მოთხოვნებთან დაკავშირებით, რომლებიც შეადგენს 147 ათას ლარს (2019: 131 ათასი ლარი) და 59 ათას ლარს (2019: 239 ათასი ლარი), შესაბამისად.

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო განაკვეთი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი	
	2020	2019	2020	2019
აშშ დოლარი	3.1097	2.8192	3.2766	2.8677

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის გონივრულ შესაძლო ცვლილებას აშშ დოლართან მიმართებაში 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უმნიშვნელო გავლენა ექნებოდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და მოგებაზე ან ზარალზე, დაბეგრამდე.

(v) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება პირველ რიგში მოქმედებს ფულად სახსრებსა და მთ ეკვივალენტებზე და ვადიან ანაბრებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებული განაკვეთი) ან მათი მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადი განაკვეთი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის დასადგენად, თუ ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებებიდან რამდენი უნდა იყოს ფიქსირებული და რამდენი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთით. თუმცა ახალი მოთხოვნის ან ვადიანი ანაბრის განთავსებისას, ხელმძღვანელობა იყენებს საკუთარ მსჯელობას იმის გადასაწყვეტად ფიქსირებული განაკვეთი უფრო ხელსაყრელი იქნება ჯგუფისთვის თუ ცვლადი, მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, დაფარვის ვადამდე.

2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაბრები ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტებს წარმოადგენენ.

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

ჯგუფი არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან როგორც გასაყიდად გამიზნულს. შესაბამისად, ცვლილებას საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ ექნებოდა გავლენა მოგებაზე ან ზარალზე ან კაპიტალზე.

13. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ცვლილებები, რომლებიც ზოგჯერ გაურკვეველი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისაგან განსხვავებული ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო ორგანოს არ შეუძლია დააკისროს რაიმე დამატებითი საგადასახადო ვალდებულება, ჯარიმა ან საურავი, თუ სამართალდარღვევიდან გასულია სამი წელი.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო

გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. თუმცა, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს ჯგუფის ინტერპრეტაციისაგან და თუ საგადასახადო ორგანომ შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(b) სასამართლო დავა

ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, ჯგუფი დაქვემდებარებულია სარჩელებსა და საჩივრებს. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მოცემული სარჩელებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა ჯგუფის მომავალი ოპერაციების შედეგებზე ან ფინანსურ მდგომარეობაზე.

(c) დაზღვევა

სადაზღვევო ინდუსტრია საქართველოში განვითარების პროცესშია და მსოფლიოს სხვა ნაწილებში მოქმედი სადაზღვევო დაცვის მრავალი ფორმა ჯერ ხელმისაწვდომი არ არის. ჯგუფს არ აქვს სრული სადაზღვევო ანაზღაურება მისი ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონებისთვის, საქმიანობის შეწყვეტისთვის ან მესამე პირის ვალდებულებებისთვის ქონების ან გარემოს დაზიანებასთან მიმართებაში, რომელიც წარმოიშვება ჯგუფის საქმიანობასთან დაკავშირებული უბედური შემთხვევებიდან. სანამ არ მოხდება ჯგუფის სათანადოდ დაზღვევა, იარსებებს რისკი იმისა, რომ ზარალი ან კონკრეტული აქტივების დაზიანება არსებით უარყოფით გავლენას იქონიებს ჯგუფის საოპერაციო და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

14. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2020 წლის 31 დეკემბრის და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, ჯგუფის პირდაპირი და საბოლოო მშობელი კომპანიებია სს „საქართველოს რკინიგზა“ და სს „საპარტნიორო ფონდი“, შესაბამისად. ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელ მხარეს წარმოადგენს საქართველოს მთავრობა.

სს „საქართველოს რკინიგზა“ და სს „საპარტნიორო ფონდი“ გამოსცემენ საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფასს -ებთან შესაბამის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს, რომლებიც ხელმისაწვდომია კომპანიების ვებგვერდებზე.

(b) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

(i) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვანმა ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯების კატეგორიაში:

’000 ლარი	2020	2019
ხელფასები და ბონუსები	147	172

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

(i) ოპერაციები მთავრობასთან

ჯგუფი აწარმოებს ყოველდღიურ ოპერაციებს რიგ საწარმოებთან, რომლებიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან არის საქართველოს მთავრობის მნიშვნელოვანი გავლენის ქვეშ. ჯგუფმა აირჩია ბასს 24-ის, „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნების“ გამონაკლისის გამოყენება, რომელიც იძლევა დაკავშირებული მხარის შესახებ ინფორმაციის შემცირებული სახით წარდგენის ნებადართვას, მთავრობასთან დაკავშირებულ საწარმოებთან განხორციელებულ ოპერაციებთან დაკავშირებით.

ჯგუფის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

(ii) ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

'000 ლარი	ოპერაციის ღირებულება 2020	ოპერაციის ღირებულება 2019	დაუფარავი ნაშთი 2020	დაუფარავი ნაშთი 2019
საიჯარო შემოსავალი				
მშობელი კომპანია	623	673	158	200

ხელმძღვანელობის შეფასებით, სახელმწიფო საწარმოებთან დაკავშირებული შესაბამისი ნაშთების აგრეგირებული ოდენობა უმნიშვნელოა.

არაფულადი შენატანები კაპიტალში მშობელი კომპანიის მხრიდან წარმოდგენილია შენიშვნაში 10(b).

15. შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ, მშობელმა კომპანიამ დაადასტურა არაფულადი ერთეულების კაპიტალში შეტანის საშუალებით ჯგუფის საწესდებო კაპიტალის 636 ათასი ლარით ზრდა და 299 ათასი ლარით საწესდებო კაპიტალის შემცირება არაფულადი ერთეულების გამოტანის სახით.

2021 წლის თებერვალში, ჯგუფმა ფაქტობრივად მიიღო არაფულადი ერთეულები მშობელი კომპანიისგან, რომლებიც შეტანილი იყო 2020 წელს და რომელთა სამართლიანი ღირებულებაა 19,057 ათასი ლარი.

16. COVID-19-ის გავლენა

COVID-19-ის აფეთქებამ არსებითი გავლენა საქართველოში 2020 წლის თებერვლის ბოლოდან იქონია. 2020 წლის 11 მარტს ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა და საქართველოს მთავრობამ დაიწყო გარკვეული ზომების მიღება ვირუსის შესაჩერებლად - დაწესდა შეზღუდვები ტრანსპორტით გადაადგილებაზე, ბიზნეს საზოგადოებისთვის იქნა მიცემული მითითება თანამშრომლების დისტანციურ მუშაობის რეჟიმზე გადაყვანის შესახებ და ა.შ. სოციალური დისტანცირების გასაუმჯობესებლად, სკოლები, რესტორნები, კინოთეატრები და სპორტული ღონისძიებები 2020 წლის უმეტესი პერიოდის განმავლობაში იქნა შეჩერებული.

COVID-19-ის აფეთქებამ არსებითი გავლენა იქონია ეკონომიკასა და ბიზნესგარემოზე გლობალურ დონეზე და საქართველოში. 2020 წლისთვის საქართველოს მშპ-ს რეალური წლიური ცვლილება ნაგარაუდებია უარყოფით 6.1%-ზე (საქსტატის თანახმად), 2019 და 2018 წლებში დადებით 5.1% და 4.8%-თან შედარებით (შესაბამისად). მიუხედავად იმისა, რომ ტვირთის გადაზიდვის სექტორი როგორც წესი უფრო მდგრადია, ვიდრე სხვა სექტორების უმეტესობა, COVID-19-მა მაინც იქონია უარყოფითი გავლენა ჯგუფის მგზავრთა გადაყვანის სეგმენტსა და ინფრასტრუქტურულ პროექტზე.

COVID-19 პანდემიის ძირითადი გავლენა ბიზნესსა და ინდუსტრიაზე შემდეგია:

- (i) 2019 წლის განმავლობაში, ჯგუფმა მიიღო 3,269 ათასი ლარის ოდენობით შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გასვლაზე, ხოლო 2020 წლის განმავლობაში, აქტივების აუქციონებზე გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა 266 ათას ლარს შეადგენს.
- (ii) ხელმძღვანელობის აზრით, მოსალოდნელია, რომ უახლოეს მომავალში ჯგუფი ჩვეულებრივ გააგრძელებს მის საქმიანობას, რადგან გააჩნია ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების სოლიდური რეზერვები, არ გააჩნია გარე ვალი და საჭიროების შემთხვევაში, აქვს წვდომა მშობელი კომპანიის (სს "საქართველოს რკინიგზა") ფინანსურ რესურსებზე.

(iii) ჯგუფმა არ აიღო დამატებითი ვალეები არც ლიკვიდურობის მიზნებისთვის და არც მისი მიმდინარე კაპიტალური ინვესტიციების პროექტებისთვის.

ჯგუფის მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით, სხვა ამჟამად ხელმისაწვდომ საჯარო ინფორმაციასთან ერთად, ხელმძღვანელობა არ მოელის, რომ COVID-19-ის აფეთქებას ექნება მყისიერი არსებითი უარყოფითი გავლენა ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე.

ხელმძღვანელობა არ გამორიცხავს, რომ კარანტინის პერიოდის გახანგრძლივებას, მსგავსი ზომების სიმკაცრის ზრდას, ან მსგავსი ზომების შედეგად უარყოფით გავლენას ეკონომიკურ გარემოზე, ექნება უარყოფითი გავლენა ჯგუფზე საშუალო და გრძელვადიან პერიოდებში. ჯგუფი ასევე ითვალისწინებს მოვლენების უარყოფით განვითარებებს და მზად არის, შესაბამისად მოარგოს მისი საოპერაციო გეგმები.

ხელმძღვანელობა აგრძელებს სიტუაციის მონიტორინგს და მსგავსი მოვლენების და გარემოებების გავლენის შესამსუბუქებლად მიიღებს საპასუხო ზომებს (მათი მოხდენისთანავე).

17. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

18. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში, და თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული ჯგუფის საწარმოების მიერ.

რიგი ახალი ან კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები შევიდა ძალაში 2020 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არ იქონიეს არსებითი გავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(a) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანიები წარმოადგენს ჯგუფის მიერ კონტროლირებულ საწარმოებს. ჯგუფი აკონტროლებს საწარმოს, როდესაც ის ექვემდებარება ან როდესაც მას აქვს უფლება ცვლად ამონაგებზე საწარმოში მისი ჩართულობიდან და როდესაც მას შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ ამონაგებზე საწარმოში მისი უფლებამოსილების გამოყენებით. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება შესულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კონტროლის დაწყების თარიღიდან, მისი დასრულების თარიღამდე. შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკები შეიცვალა, როდესაც საჭირო გახდა მათი ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკებზე მორგება.

(ii) კონსოლიდაციისას ელიმინირებული ოპერაციები

ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი ჯგუფის შიდა ნაშთები და ოპერაციები, ასევე ნებისმიერი ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი არარეალიზებული შემოსავალი და ხარჯები, ელიმინირდება.

(b) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის მანძილზე. გაცემული საიჯარო შეღავათები აღიარდება მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილის სახით, იჯარის ვადის მანძილზე.

(c) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტებზე;
- უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე;

საპროცენტო შემოსავლის აღიარება ხდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

„ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს სავარაუდო სამომავლო ფულად გადახდებს ან შემოსულობებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის მიხედვით:

- ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებულ ღირებულებაზე;

საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის გამოთვლისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც აქტივი არ არის გაუფასურებული საკრედიტო რისკით) ან ვალდებულების ამორტიზირებულ ღირებულებაზე. თუმცა, ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც თავდაპირველი აღიარების შემდგომ გაუფასურდა საკრედიტო რისკით, საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური აქტივის ამორტიზირებულ ღირებულებაზე გამოყენებით. თუ აქტივი აღარ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული, მაშინ საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლა უბრუნდება მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე დათვლის მეთოდს.

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით მიღებული სარგებელი ან ზარალი აღირიცხება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, რაც დამოკიდებულია იმ ფაქტზე, წარმოდგენილია თუ არა უცხოური ვალუტის მოძრაობა წმინდა მოგების ან წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(d) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ჯგუფის საწარმოების შესაბამის სამუშაო ვალუტაში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

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

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების განხორციელების თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(e) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადს. ის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ის უკავშირდება ბიზნეს შერწყმას, ან პირდაპირ კაპიტალში, ან სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებულ ერთეულებს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების ან ზარალის საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება ან მოთხოვნა, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია საანგარიშგებო თარიღისათვის, აგრეთვე, წინა წლის საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერი კორექტირება. მიმდინარე გადასახადი აგრეთვე მოიცავს დივიდენდებთან დაკავშირებულ გადასახადს.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას, როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. თუმცა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა განაწილებულ მოგებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად გადახდის ფაქტობრივი თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც გადაიხდება დივიდენდები. საგადასახადო ვალდებულების თანხა დივიდენდების განაწილებაზე გამოითვლება, როგორც წმინდა განაწილების თანხის 15/85-ი.

გამოცხადებულ და გადახდილ დივიდენდებზე საგადასახადო ვალდებულების ურთიერთგაქვითვა ხელმისაწვდომია გადახდილ მოგების გადასახადზე 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე, თუ ასეთი მოგება განაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებებს და დაშვებულ ფარგლებს გარეთ წარმომადგენლობით ხარჯებს. ჯგუფი ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და გადასახადს ამგვარ ერთეულებზე აღირიცხავს როგორც გადასახადებს, მოგების გადასახადის გარდა.

(f) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას.

თუ ძირითადი საშუალების ნაწილებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზირდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ არსებობს ალბათობა იმისა, რომ დანახარჯთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი ჯგუფში შემოედინება.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადმყოფ მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო საწარმოს შიდა ძალებით დამზადებული აქტივები - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის ღირებულებას გამოკლებული ნარჩენი ღირებულება.

ცვეთა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების მოსალოდნელი საშუალო სასარგებლო მომსახურების ვადები, მიმდინარე და შესადარის პერიოდებში, შემდეგია:

– შენობა-ნაგებობები	10-50 წელი;
– სარკინიგზო ინფრასტრუქტურა	10-25 წელი;
– სატრანსპორტო საშუალებები და სხვა	6-15 წელი;

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაიხედება და, შესაბამის შემთხვევაში კორექტირდება.

(iv) გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა/(ზარალი)

ძირითადი საშუალების ერთეულის აღიარების შეწყვეტისას წარმოშობილი შემოსულობა ან ზარალი შეტანილია მოგებაში ან ზარალში მაშინ, როდესაც ერთეულის აღიარება წყდება. შემოსულობა არ კლასიფიცირდება შემოსავლის სახით.

(გ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელიც გამოიყენება საიჯარო შემოსავლის მიღების ან/და კაპიტალის აფასების (ან ორივე) მიზნით. საინვესტიციო ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის სამომავლო დანიშნულება ჯერჯერობით განუსაზღვრელია.

საინვესტიციო ქონების ერთეულები ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, გარიგების ხარჯების ჩათვლით. საბალანსო ღირებულება მოიცავს აქტივის ნაწილის გამოცვლასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, თუკი ეს დანახარჯები აქტივად აღიარების კრიტერიუმს აკმაყოფილებენ, მაგრამ არ მოიცავს საინვესტიციო ქონების ყოველდღიური მომსახურების და მიმდინარე შეკეთების დანახარჯებს. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება მისი თვითღირებულებით დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების გამოკლებით. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

საინვესტიციო ქონების ერთეულების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები იგივეა რაც ძირითადი საშუალებებისთვის (შენიშვნა 18 (f) (iii)). საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გაყიდვისთანავე ან როცა მისი გამოყენების შეწყვეტისას ან გაყიდვის შედეგად მომავალი ეკონომიკური სარგებელის მიღება მოსალოდნელი აღარ არის. საინვესტიციო ქონების ერთეულის აღიარების შეწყვეტისას წარმოშობილი შემოსულობა ან ზარალი შეტანილია მოგებაში ან ზარალში მაშინ როდესაც ერთეულის აღიარება წყდება. შემოსულობა არ კლასიფიცირდება შემოსავლის სახით.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანა ხორციელდება მხოლოდ მაშინ, როცა იცვლება ქონების დანიშნულება, რაც დასტურდება იმით, რომ ქონება არ არის დაკავებული მისი მფლობელის მიერ ან გადაცემულია მეორე მხარისთვის საოპერაციო იჯარის გზით. აქტივების გადატანა საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან ხდება მხოლოდ და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას აქტივის გამოყენებაში, რაც დასტურდება იმით, რომ ქონება დაკავებულია მისი მფლობელის მიერ ან აქტივის გაყიდვისათვის მომზადების დაწყებით.

(h) ფინანსური ინსტრუმენტები**(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება**

საიჯარო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება მათი წარმოშობის თარიღისთვის. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება ვაჭრობის თარიღში, როდესაც ჯგუფი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე.

ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის საიჯარო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება (თუ სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებულ ერთეულს არ წარმოადგენს) საწყის ეტაპზე აღირიცხება სამართლიან ღირებულებას დამატებული მის შემენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. საიჯარო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად აღირიცხება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება**ფინანსური აქტივები**

თავდაპირველი აღიარებისას აქტივი კლასიფიცირდება: ამორტიზირებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიციები სავალო ინსტრუმენტებში; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

პირველადი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას, მანამ სანამ ჯგუფი არ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი სააღრიცხვო პერიოდის პირველივე დღეს.

ფინანსური აქტივი აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შესაგროვებლად; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ვალის ინვესტიცია შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული, როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება და ფინანსური აქტივების გაყიდვა; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

იმ წილობრივი ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარებისას, რომლებიც არ არის სავაჭროდ გამიზნული, ჯგუფმა შეიძლება შეუქცევად აირჩიოს ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულების შემდგომი ცვლილებების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვა. ეს არჩევანი კეთდება კონკრეტული ინვესტიციების მიხედვით.

ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ ავლნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივები - ბიზნეს მოდელის შეფასება

ჯგუფი აფასებს იმ ბიზნეს მოდელის მიზანს, რომლის ფარგლებშიც არის ფლობილი ფინანსური აქტივი პორტფელის დონეზე, რადგან ეს საკუთესოდ ასახავს ბიზნესის მართვის გზებს და ინფორმაცია მიწოდებულია ხელმძღვანელობისთვის. გათვალისწინებულია შემდეგი ინფორმაცია:

- პორტფელისთვის დადგენილი პოლიტიკები და მიზნები და აღნიშნული პოლიტიკების გამოყენება პრაქტიკაში. აღნიშნული მოიცავს: კონცენტრირებულია თუ არა ხელმძღვანელობის სტრატეგია სახელშეკრულებო საპროცენტო შემოსავლის გამომუშავებაზე, კონკრეტული საპროცენტო განაკვეთის პროფილის შენარჩუნებაზე, ფინანსური აქტივების ხანგრძლივობის ნებისმიერი დაკავშირებული ვალდებულებების ან მოსალოდნელი ფულადი სახსრების გადინებების ხანგრძლივობასთან შესაბამისობაზე, ან აქტივების გაყიდვით ფულადი ნაკადების რეალიზაციაზე.
- რისკები რომლებსაც გავლენა აქვთ ბიზნეს მოდელის ეფექტურობაზე (და აღნიშნული ბიზნეს მოდელის ფარგლებში ფლობილი ფინანსური აქტივები) და აღნიშნული რისკების მართვის გზები;
- წინა პერიოდებში ფინანსური აქტივების გაყიდვების სიხშირე, მოცულობა და ვადები, მსგავსი გაყიდვების მიზეზები და მომავალი გაყიდვების საქმიანობასთან დაკავშირებული მოლოდინები. ფინანსური აქტივების მესამე მხარეებზე გადაცემა გარიგებებში, რომლებიც არ კლასიფიცირდება

აღიარების შეწყვეტად არ არის მიჩნეული გაყიდვად ამ მოზნისათვის, ჯგუფის აქტივების უწყვეტი აღიარების შესაბამისად.

სავაჭროდ ფლობილი ან მართული ფინანსური აქტივები, რომელთა შედეგები სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე არის შეფასებული, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება - ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ის კლასიფიცირდება როგორც სავაჭროდ ფლობილი, წარმოებული ან გამიზნულია ესეთად თავდაპირველი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა ამონაგებით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსიდან ამონაგები და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები იცვლება, ჯგუფმა უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუ არა შეცვლილი აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული „მნიშვნელოვანი ცვლილება“), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივის აღიარება წყდება და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით.

ჯგუფი ახორციელებს მოცემული ცვლილების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუ არა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები შეცვლილი ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. ჯგუფი აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლის საერთო გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს ჯგუფი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

ჯგუფი ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილებები გირაოში ან სხვა სასესხო პირობებში;

თუ ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული, შეცვლილი აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ ცვლილების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, ჯგუფი ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს როგორც მოგებისა ან ზარალის კორექტირებას მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც შეცვლილი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც

დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს შეცვლილი ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზირებული შეცვლილი ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი შეცვლილ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა ჩამოწერილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ შეცვლილ პირობებიან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას, ჯგუფი იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას, ჯგუფი აღიარებს ესეთი ცვლილებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, ცვლილების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ არის მიჩნეული კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, ჯგუფი ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

ჯგუფი აფასებს არსებითა თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. ჯგუფი ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითა შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილებები გირაოში ან სხვა სასესხო პირობებში;
- კონვერტაციის პირობის დამატება;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების ცვლილება მიჩნეულია ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის განულებიდან მიღებულ შემოსულობასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია შეცვლილი ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ სახელშეკრულებო უფლებებს ფულად ნაკადებზე გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე უფლებებს, გარიგებაში რომელშიც ფინანსური აქტივის ფლობის თითქმის ყველა რისკი და ანაზღაურება არის გადაცემული, ან როდესაც ჯგუფი

არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და ჯგუფი არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე უფლებებს.

ჯგუფი დებს გარიგებებს, რომლითაც ის გადასცემს მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულ აქტივებს, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემულ აქტივებთან დაკავშირებულ ყველა ან თითქმის ყველა რისკს და ანაზღაურებას. ასეთ შემთხვევებში, გადაცემული აქტივის აღიარება არ წყდება.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები დაკმაყოფილებულია, უქმდება ან ვადა გასდის. ჯგუფი ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როცა მისი პირობები იცვლება და შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად იცვლება, რა შემთხვევაშიც კორექტირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას შორის და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი არაფულადი აქტივების და ვალდებულებების გადაცემის ჩათვლით) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(v) ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ჯგუფს ამჟამად აქვს იურიდიული უფლება, რომ ურთიერთგადაფაროს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება.

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(j) მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი და არაფულადი განაწილებები

სხვაობა მესაკუთრის არაფულადი აქტივების შენატანებისთვის საწესდებო კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებასა და შეტანილი აქტივების სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარდება მესაკუთრის არაფულადი შენატანის რეზერვში.

არაფულადი განაწილებები აღიარდება განაწილებული აქტივების საბალანსო ღირებულებით. ჯგუფის არა-ფულადი განაწილებები არ განიხილება ფასიკ 17 „არაფულადი აქტივების განაწილება მესაკუთრეებზე“ ფარგლებში, რადგან აქტივებს აკონტროლებს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე მათ განაწილებამდე და განაწილების შემდეგ.

(k) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფი აღიარებს ზარალის რეზერვებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე:

– ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე;

ჯგუფი აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით, შემდეგი შემთხვევების გარდა, როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

– საბანკო ნაშთები და ვადიანი ანაზრები

რომლებისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის რისკი) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

ზარალის რეზერვები საიჯარო მოთხოვნებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას, ჯგუფი ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას, რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი არასაჭირო ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, ჯგუფის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

ჯგუფი ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდად მიიჩნევს, როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

- არ არის სავარაუდო, რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს ჯგუფის მიმართ, ჯგუფის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ესეთის ფლობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსურ აქტივი 90 დღეზე მეტია ვადაგადაცილებულია;.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი რომელიც წარმოიშობა ნებისმიერი შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ის ნაწილი რომელიც წარმოიშობა ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევებისაგან (ან უფრო მოკლე ვადაში თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოხმარების ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს რომლის განმავლობაშიც ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის ალბათობაზე დაფუძნებული სავარაუდო საკრედიტო ზარალი. საკრედიტო ზარალი აღირიცხება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა საწარმოდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფი აფასებს არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული საკრედიტო რისკით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით“ როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- ემიტენტის ან მსესხებლის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- ჯგუფის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურზაცია იმ პირობებით, რომლებსაც ჯგუფი სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებელის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო ფასიანი ქაღალდების აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ასახვა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ზარალის რეზერვი ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც ჯგუფს აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ინდივიდუალური კლიენტების შემთხვევაში როდესაც ფინანსური აქტივი 180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია, ჯგუფი იყენებს მთლიანი საბალანსო ღირებულების ჩამოწერის პოლიტიკას, მსგავსი აქტივების ამოღების წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით. კორპორატიული კლიენტებისთვის, ჯგუფი ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. ჯგუფი აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას ჯგუფის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(I) არაფინანსური აქტივები

ჯგუფის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება (მარაგების გარდა) გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოძინებებისგან.

ჯგუფის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოძინებებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აღდგენადი ღირებულება არის მის გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადები დისკონტირდება მათ მიმდინარე ღირებულებაზე, გადასახადების გადახდამდე დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულების დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება, თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის მოსალოდნელ ანაზღაურებად ღირებულებას.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება თავდაპირველად ნებისმიერი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) გუდვილის საბალანსო ღირებულებაზე და ამცირებს მას და შემდეგ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის, ნებისმიერ მინიშნებაზე იმისა, რომ ზარალი შემცირდა ან აღარ არსებობს. გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი ღირებულებას განსაზღვრებაში გამოყენებულ შეფასებებში. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რაც იქნებოდა განსაზღვრული (ცვეთის ან ამორტიზაციის გამოკლებით) გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(m) დასაქმებულთა გასამრჯელოები

დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღირიცხება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.

ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმების ფარგლებში, თუ ჯგუფს ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა დაქირავებული პირის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად და როდესაც ამგვარი ვალდებულება საიმედოდ შეიძლება იყოს შეფასებული.

(n) იჯარები

ხელშეკრულების დადებისას, ჯგუფი განსაზღვრავს არის თუ არა ან მოიცავს თუ არა აღნიშნული ხელშეკრულება იჯარას. ხელშეკრულება არის ან შეიცავს იჯარას თუ ის გადასცემს კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას დროის გარკვეული პერიოდით გარკვეული ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად გადასცემს თუ არა ხელშეკრულება კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, ჯგუფი ფასს 16-ის იჯარის განმარტებას იყენებს.

(i) როგორც მოიჯარე

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს არ აქვს არსებითი საიჯარო ხელშეკრულებები, რომლებშიც ის მოქმედებს როგორც მოიჯარე. ჯგუფმა აირჩია არ აღიაროს აქტივები გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებები მოკლევადიანი იჯარებისთვის. ჯგუფი აღნიშნულ იჯარებთან დაკავშირებულ საიჯარო გადახდებს აღიარებს ხარჯის სახით, წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის მანძილზე.

(ii) როგორც მეიჯარე

საიჯარო კომპონენტის შემცველი ხელშეკრულების დადების ან მისი ცვლილების დროს, ჯგუფი ხელშეკრულებაში მოცემულ ანაზღაურებას თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე ანაწილებს, მათი შესაბამისი, განცალკევებული ფასის მიხედვით.

როდესაც ჯგუფი მეიჯარეს სახით მოქმედებს, ის იჯარის დაწყებისას განსაზღვრავს იჯარა ფინანსურ იჯარას წარმოადგენს თუ საოპერაციო იჯარას.

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, ჯგუფი ახორციელებს ზოგად შეფასებას იმისა გადასცემს თუ არა იჯარა შესაბამისი აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. თუ კი, მაშინ იჯარა ფინანსური იჯარის სახით კლასიფიცირდებოდა; თუ არა, მაშინ საოპერაციო იჯარის სახით. აღნიშნული შეფასების ნაწილის სახით, ჯგუფმა გაითვალისწინა გარკვეული მაჩვენებლები, მაგალითად იყო თუ არა იჯარა აქტივის ეკონომიკური სასიცოცხლო ვადის ძირითადი ნაწილისთვის.

თუ გარიგება შეიცავს საიჯარო და არა-საიჯარო კომპონენტებს, მაშინ ჯგუფი ხელშეკრულებაში მოცემული ანაზღაურების გასანაწილებლად იყენებს ფასს 15-ს.

ჯგუფი იჯარაში წმინდა ინვესტიციაზე იყენებს ფასს 9-ის აღიარების შეწყვეტის და გაუფასურების მოთხოვნებს. ჯგუფი შემდგომ რეგულარულად მიმოიხილავს იჯარაში მთლიანი ინვესტიციის გამოთვლაში გამოყენებულ სავარაუდო არა-გარანტირებულ ნარჩენ ღირებულებებს.

19. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები რომლებიც 2020 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა ჯგუფს ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის კორექტირებები)
- საორიენტაციო საბაზისო საპროცენტო განაკვეთის რეფორმა - ეტაპი 2 (ფასს 9, ბასს 39, ფასს 7, ფასს 4 და ფასს 16-ის კორექტირებები).
- COVID-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობები (ფასს 16-ის კორექტირება).
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი გამიზნულ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის კორექტირებები).
- კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის კორექტირებები);
- ბიზნესის განმარტება (ფასს 3-ის კორექტირებები).
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის კორექტირებები).
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებების კორექტირებები

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“
2020 წლის კონსოლიდირებული
ფინანსური ანგარიშგება

სოფიო გაბანაძე

სარჩევი

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



შპს „KPMG Georgia“

ჯი ემ თი პლაზა

მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4

თბილისი, საქართველო 0105

ტელეფონი: +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ აქციონერებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანის“ (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კონსოლიდირებულ მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კონსოლიდირებულ კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობას.

დასკვნის საფუძველი

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

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს „მმართველობით ანგარიშს“.

ჩვენი პასუხისმგებლობა, ჩვენ მიერ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, მოიცავს ზემოთ ხსენებული მმართველობითი ანგარიშის გაცნობას და განსაზღვრას, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიში არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში მიღებულ ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ არ გავცემთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. მმართველობითი ანგარიშის გაცნობის შემდეგ და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს შედეგად, ჩვენ გამოვთქვამთ აზრს იმასთან დაკავშირებით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

- არის შესაბამისობაში კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- შეიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობისა და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად მომზადებასა და კეთილსინდისიერად წარდგენაზე და ისეთი შიდა კონტროლის სისტემის შექმნაზე, რომელიც, მათი თვალსაზრისით, უზრუნველყოფს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებულ არსებით უზუსტობებს.

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

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

სტეფანო კაპანეტი

- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს ჯგუფის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან, თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა, შესაძლოა გავლენა იქონიოს ჯგუფის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის შიგნით არსებული საწარმოების ან ბიზნეს საქმიანობების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აზრის გამოხატვის მიზნით. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობასა და წარმართვაზე. ჩვენ ერთპიროვნულად ვაგებთ პასუხს ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაზე.

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

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

ირინა გვეორგიანი

შპს "KPMG Georgia"

30 სექტემბერი, 2021 წელი

სოფია კახიძე

'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	13,369	11,854
საინვესტიციო ქონება	7	18,392	14,779
გრძელვადიანი აქტივები		31,761	26,633
მოთხოვნები აქციონერის მიმართ	10 (b)	21,803	3,257
საიჯარო მოთხოვნები	12(b)(ii)	262	341
სხვა აქტივები		79	585
ვადიანი ანაზრები	8	5,000	3,000
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	9	1,571	6,246
მიმდინარე აქტივები		28,715	13,429
სულ აქტივები		60,476	40,062
კაპიტალი	10		
საწესდებო კაპიტალი		139,080	122,337
მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი		(3,149)	(8,655)
დაგროვილი ზარალი		(75,715)	(74,112)
სულ კაპიტალი		60,216	39,570
ვალდებულებები			
სხვა ვალდებულებები		30	226
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები		230	266
მიმდინარე ვალდებულებები		260	492
სულ ვალდებულებები		260	492
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		60,476	40,062

'000 ლარი	შენიშვნა	2020	2019
საიჯარო შემოსავალი		1,296	1,525
საოპერაციო ხარჯები	5	(2,346)	(2,541)
დასაქმებულთა სარგებლის ხარჯი		(1,311)	(1,324)
ძირითადი საშუალებების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა		266	3,269
გაუფასურების ზარალი საიჯარო მოთხოვნებზე	12(b)(iii)	(512)	(682)
ცვეთა		(294)	(309)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		454	287
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(2,447)	225
საპროცენტო შემოსავალი		798	901
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა		46	40
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		844	941
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(1,603)	1,166
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
(ზარალი)/მოგება და სულ სრული (ზარალი)/შემოსავალი წლის განმავლობაში		(1,603)	1,166

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 30 სექტემბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

ივანე კაპანაძე
გენერალური დირექტორი

სოფიო იოსელიანი
მთავარი ბუღალტერი

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-35 გვერდებზე.

სოფიო კაპანაძე

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“
2019 წლის კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

'000 ლარი	საწესდებო კაპიტალი	მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი	დაგროვილი ზარალები	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	124,078	(8,655)	(75,278)	40,145
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში				
წლის მოგება	-	-	1,166	1,166
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან				
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(3,087)	-	-	(3,087)
არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიის მხრიდან (შენიშვნა 10(b))	1,346	-	-	1,346
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან	(1,741)	-	-	(1,741)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	<u>122,337</u>	<u>(8,655)</u>	<u>(74,112)</u>	<u>39,570</u>
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	122,337	(8,655)	(74,112)	39,570
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში				
წლის ზარალი	-	-	(1,603)	(1,603)
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან				
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(545)	-	-	(545)
არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიის მხრიდან (შენიშვნა 10(b))	17,288	5,506	-	22,794
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან	16,743	5,506	-	22,249
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	<u>139,080</u>	<u>(3,149)</u>	<u>(75,715)</u>	<u>60,216</u>

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-35 გვერდებზე.

სოფიო კაპანაძე

შპს „ჯეიარ ქონების მართვა“
კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 2020 წლისთვის

'000 ლარი	შენიშვნა	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან (ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(1,603)	1,166
კორექტირებები:			
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		(844)	(941)
გაუფასურების ზარალი საიჯარო მოთხოვნებზე		512	682
ცვეთა		294	309
ძირითადი საშუალებების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა		(266)	(3,269)
ძირითადი საშუალებების ჩამოწრა		253	-
		(1,654)	(2,053)
ცვლილებები:			
საიჯარო მოთხოვნებში		(733)	(705)
სხვა აქტივებში		459	(1,426)
სხვა ვალდებულებებში		(312)	67
კლიენტებისგან მიღებულ ავანსებში		(36)	43
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(2,276)	(4,074)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები		819	6,663
მიღებული პროცენტი		792	901
ვადიანი ანაზღაურებიდან მიღებული შემოსულობები	8	-	2,500
ვადიანი ანაზღაურების განთავსება	8	(2,000)	-
ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების შეძენა		(2,029)	(278)
(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული)/საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(2,418)	9,786
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
საწესდებო კაპიტალის შემცირება		-	(2,000)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		-	(2,000)
წმინდა (კლება)/მატება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		(4,694)	3,712
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		6,246	2,563
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		19	(29)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	9	1,571	6,246

კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 9- 35 გვერდებზე.

სოფო კაპანაძე

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ძირითადად ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი ექვემდებარებიან განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა არსებულ ბიზნეს გარემოში (იხილეთ შენიშვნა 16).

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „ჯიარ ქონების მართვა“-ს („კომპანია“) და მისი სრულად ფლობილი შვილობილი კომპანიის - შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანის“ (ერთად მოხსენიებული „ჯგუფი“ და ცალ-ცალკე „ჯგუფის საწარმოები“) ფინანსურ ანგარიშგებას. კომპანია და მისი შვილობილი კომპანია შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებს წარმოადგენენ, მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და ისინი რეგისტრირებული და დაფუძნებული არიან საქართველოში 2009 წლის 15 ივლისს და 2010 წლის 6 აპრილს, შესაბამისად. კომპანიის და მისი შვილობილი კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომრებია 202460103 და 426109052, შესაბამისად.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი მდებარეობს თამარ მეფის გამზირზე N15, თბილისი 0112, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა სატრანსპორტო საშუალებების, სარკინიგზო ინფრასტრუქტურის და რკინიგზის სადგურების (შესაბამის მიწის ნაკვეთებთან ერთად) ფლობა, მათი შემდგომი გაქირავების და გაყიდვის მიზნით.

შპს „ბორჯომი-ბაკურიანის რკინიგზა“ მგზავრთა ტრანსპორტირების მომსახურებას გასწევს ტურისტებსა და ადგილობრივ მაცხოვრებლებზე, ბორჯომიდან ბაკურიანამდე და უკან.

ჯგუფს მთლიანად ფლობს სს „საქართველოს რკინიგზა“ (შემდგომში „მშობელი კომპანია“), რომელიც თავის მხრივ მთლიანად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული კომპანიის, სს „საპარტნიორო ფონდის“ საკუთრებაშია. ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელ მხარეს წარმოადგენს საქართველოს მთავრობა. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 14-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

შესაბამისობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფასს“) სრულ შესაბამისობაში.

3. სამუშაო და წარდგენის ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს ჯგუფის სამუშაო ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება.

ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე. რეალური შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს ამ შეფასებებისაგან.

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა ხორციელდება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის საფუძველზე. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და ასევე ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზედაც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებებში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შენიშვნაში:

- შენიშვნა 10 (b) - მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი

არ არსებობს ინფორმაცია დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული გაურკვევლობების შესახებ, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების არსებითი ცვლილებების გამოწვევის მნიშვნელოვან რისკს ატარებენ.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

ჯგუფის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასებისა და განმარტების მიზნებისათვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, ჯგუფი შეძლებისდაგვარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულება, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის შემდეგ დონეებად:

- დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივებისა ან ვალდებულებებისთვის
- დონე 2: ამოსავალი მონაცემები აქტივისა ან ვალდებულებისთვის, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შეტანილია 1-ელ დონეში, და რომლებიც ემპირიულია პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან არაპირდაპირ (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- დონე 3: ამოსავალი მონაცემები აქტივისა ან ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

თუ აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების კატეგორიებად დაყოფა შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის ფარგლებში, მთლიანად სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეს მიეკუთვნება, რომელსაც მიეკუთვნება ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემები, რომლებიც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

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

- შენიშვნა 10 (b) - მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი
- შენიშვნა 12 (a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2020	2019
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	882	895
უსაფრთხოების ხარჯები	273	265
საიჯარო ხარჯები	248	260
კომუნალური ხარჯები	186	190
რემონტისა და ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები	100	449
აუდიტის ხარჯები	52	81
სხვა	605	401
	2,346	2,541

6. ძირითადი საშუალებები

'000 ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალებები	სხვა	სულ
თვითღირებულება				
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	10,828	2,670	15,021	28,519
შესყიდვები	42	31	2,195	2,268
გასვლები	-	-	(2,982)	(2,982)
2019 წლის 31 დეკემბერს	10,870	2,701	14,234	27,805
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	10,870	2,701	14,234	27,805
შესყიდვები	-	1,800	468	2,268
გასვლები	-	-	(718)	(718)
2020 წლის 31 დეკემბერს	10,870	4,501	13,984	29,355
დაგროვილი ცვეთა				
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	10,180	1,725	4,497	16,402
ცვეთის დარიცხვა	-	99	54	153
გასვლები	-	-	(604)	(604)
2019 წლის 31 დეკემბერს	10,180	1,824	3,947	15,951
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	10,180	1,824	3,947	15,951
ცვეთის დარიცხვა	-	83	61	144
გასვლები	-	-	(109)	(109)
2020 წლის 31 დეკემბერს	10,180	1,907	3,899	15,986
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	648	945	10,524	12,117
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	690	877	10,287	11,854
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	690	2,594	10,085	13,369

ზემოთ მოცემული მიწა და შენობა-ნაგებობები და სატრანსპორტო საშუალებები შპს „ბორჯომი-ბაკურიანის რკინიგზის“ ქონებას წარმოადგენს, რომელიც გამოიყენება მგზავრთა ტრანსპორტირების მომსახურების გაწევისას (იხილეთ შენიშვნა 1(b)).

კატეგორია „სხვა“ მოიცავს უმოქმედო სატრანსპორტო საშუალებებს, სარკინიგზო ინფრასტრუქტურას და სხვა აქტივებს, რომლებსაც ფლობს შპს „ჯიარ ქონების მართვა“.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება მათ ანაზღაურებად ღირებულებას არის მიახლოებული.

(a) არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება

სს "საქართველოს რკინიგზა" ახორციელებს კონკრეტული ძირითადი საშუალებების შენატანებს სააქციო კაპიტალის ზრდის სახით.

2020 წელს, დამატებები ძირითად საშუალებებზე მოიცავს მშობელი კომპანიის მიერ ჯგუფის საწესდებო კაპიტალში 2020 და 2019 წლების განმავლობაში განხორციელებულ 372 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი აქტივების შენატანებს (2019: 1,989 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი შენატანები 2018 და 2019 წლების განმავლობაში, რომლებიც ფაქტობრივად მიღებული იყო 2019 წელს). იხილეთ შენიშვნა 10 (b).

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მშობელი კომპანიის მიერ ჯგუფის საკუთრებაში გადაცემული აქტივების საბალანსო ღირებულება 2020 და 2019 წლების განმავლობაში გადაცემის თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას უახლოვდება.

7. საინვესტიციო ქონება

	მიწა და შენობა- ნაგებობები
'000 ლარი	
თვითღირებულება	
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	36,670
შესყიდვები	567
გასვლები	(226)
2019 წლის 31 დეკემბრის	37,011
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	37,011
შესყიდვები	3,763
2020 წლის 31 დეკემბრის	40,774
დაგროვილი ცვეთა	
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	22,274
ცვეთის დარიცხვა	156
გასვლები	(198)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის	22,232
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	22,232
ცვეთის დარიცხვა	150
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის	22,382
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	14,396
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის	14,779
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის	18,392

საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწის ნაკვეთებს მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებთან (რკინიგზის სადგურები) ერთად. რკინიგზის სადგურები, რომლებიც ძირითადად მშობელ კომპანიაზე გაცემული იჯარით, მოიცავს მარტივად გაუქმებად პირობებს, წლიური ფიქსირებული საიჯარო ფასით.

(a) არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება

2020 წლის განმავლობაში, დამატებები საინვესტიციო ქონებაზე მოიცავს 3,620 ათასი ლარის სამართლიანი ღირებულების მქონე (2019: 567 ათასი ლარი) არაფულად შენატანებს მშობელი კომპანიის მხრიდან. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მშობელი კომპანიის მიერ ჯგუფის საკუთრებაში გადაცემული აქტივების საბალანსო ღირებულება 2020 და 2019 წლების განმავლობაში გადაცემის თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას არის მიახლოებული (იხ. შენიშვნა 10 (b)).

(b) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება მიახლოებულია მის საბალანსო ღირებულებასთან.

**საინვესტიციო
ქონება**

შეფასების ტექნიკა

მიწა და შენობა-
ნაგებობები

მიწისა და შენობა-ნაგებობების სამართლიანი ღირებულების დადგენა მოხდა უკანასკნელ გარიგებებში გამოყენებულ საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით ან მსგავს ქონებაზე (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში) გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების გათვალისწინებით. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მიწის მახასიათებლებში, როგორც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც ჯგუფმა გამოიყენა 0% დან 40%-მდე კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.

სამართლიანი ღირებულება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს, გამოყენებული შეფასების ტექნიკის მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების გამო.

8. ვადიანი ანაზრები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ვადიანი ანაზრები	5,000	3,000
ვადიანი ანაზრები კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში	5,000	3,000

ვადიანი ანაზრები წარმოადგენს სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ანაზრებს ორ ადგილობრივ ბანკში 10.5% -იანი საპროცენტო განაკვეთით (2019: ერთი ადგილობრივი ბანკი, 10.5%), რომელთა დაფარვის ვადები 3 თვეზე მეტია, მაგრამ 1 წელიწადზე ნაკლები, შესყიდვის თარიღებიდან. ჯგუფის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე წარმოდგენილია შენიშვნაში 12.

9. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ფულადი სახსრები ბანკში	520	518
„ქოლ“ დეპოზიტები	1,051	5,728
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებასა და კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში	1,571	6,246

„ქოლ“ დეპოზიტები წარმოადგენს დეპოზიტებს მოთხოვნამდე ადგილობრივ ბანკებში, რომლებისთვისაც ჯგუფს გააჩნია ცალმხრივი დაუყოვნებელი გატანის უფლება, ჯარიმების გადახდის და პროცენტის არსებითი დანაკარგის გარეშე. შედეგად, აღნიშნული დეპოზიტები კლასიფიცირდება როგორც ფულადი სახსრების ეკვივალენტური. ჯგუფის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე წარმოდგენილია შენიშვნაში 12.

10. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას ჯგუფის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში.

(b) მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი

სხვაობა საწესდებო კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას მესაკუთრის მიერ შეტანილი არაფულადი აქტივებისთვის და შეტანილი აქტივების სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარდება მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვში.

არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა აქციონერის გადაწყვეტილების თარიღისთვის და აღიარებულ იქნა შესაბამისი მოთხოვნა აქციონერების მიმართ. შედეგად, როდესაც ჯგუფი მიიღებს არაფულად ერთეულებს, აქციონერების მიმართ არსებული მოთხოვნის შემცირდება და შესაბამისი ძირითადი საშუალება ან საინვესტიციო ქონება იქნება აღიარებული.

დამატებები საწესდებო კაპიტალზე 2020 წლის განმავლობაში მოიცავს მშობელი კომპანიის არაფულად შენატანებს ნომინალური ღირებულებით 17,288 ათასი ლარი (2019: 1,346 ათასი ლარი), რომელიც განისაზღვრა არაფულადი შენატანების სამართლიან ღირებულებაზე 5,506 ათასი ლარით ნაკლები ოდენობით (2019: ნული) და რომელიც აღიარებულ იქნა მესაკუთრის არაფულადი შენატანის რეზერვში.

2020 წელს, 3,737 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება იქნა აღიარებული როგორც დამატება საინვესტიციო ქონებაზე და ძირითად საშუალებებზე (საიდანაც 1,206 ათასი ლარი პირდაპირ იქნა აღიარებული როგორც საინვესტიციო ქონება), რადგან აღნიშნული აქტივები მიღებულ იქნა 2020 წელს. დარჩენილი 255 ათასი ლარის ოდენობით დამატებები საინვესტიციო ქონებაზე და ძირითად საშუალებებზე წარმოადგენს არაფულად შენატანებს 2019 წლის განმავლობაში, რომლებიც მიღებულ იქნა 2020 წელს. (იხილეთ შენიშვნა 7 (a) და შენიშვნა 6 (a)).

19,057 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი ერთეულები, რომლებიც შეტანილია ჯგუფის საწესდებო კაპიტალში 2020 წლის განმავლობაში აქციონერთა გადაწყვეტილების საფუძველზე, მაგრამ ჯერ არ ყოფილა მიღებული 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და კლასიფიცირებულია, როგორც მოთხოვნები აქციონერების მიმართ.

არაფულადი შენატანები 2020 წლის განმავლობაში ძირითადად უკავშირდება თბილისსა და ბათუმში მდებარე მიწის ნაკვეთებს დაკავშირებული შენობებით, მთლიანი ფართობით 7,725 კვ.მ. და 85,180 კვ.მ., შესაბამისად.

არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა მოხდა მსგავსი აქტივების (მსგავს ადგილმდებარეობაზე, მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში) გამოცხადებულ მოთხოვნილ ფასებზე დაყრდნობით. სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს ქონების მახასიათებლებში, როგორც არის, ადგილმდებარეობა და ფიზიკური მდგომარეობა.

545 ათასი ლარის ოდენობით განაწილება საწესდებო კაპიტალიდან წარმოადგენს ადრე აღიარებული აქციონერების მიმართ არსებული მოთხოვნების აღიარების შეწყვეტას მშობელი კომპანიის მმართველი საბჭოს გადაწყვეტილების მიხედვით, რომ არ გადასცეს აღნიშნული არაფულადი შენატანები ჯგუფს.

(c) დივიდენდები

საწესდებო კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ისინი უფლებამოსილი არიან ჯგუფის კრებებზე ისარგებლონ მათ საკუთრებაში არსებული წილის შესაბამისი ხმის უფლებით. 2020 წელს, დივიდენდები არ ყოფილა გამოცხადებული და გადახდილი (2019: ნული).

11. კაპიტალის მართვა

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა ჯგუფის საოპერაციო და სტრატეგიული მიზნების განსახორციელებლად და ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვის და ჯგუფის შემოსავლის და მოგების მუდმივი მონიტორინგის საშუალებით.

ჯგუფის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა. არც კომპანია და არც მისი შვილობილი კომპანიები არ ექვემდებარებიან გარედან დაწესებულ კაპიტალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს.

12. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა, გაურკვევლობებიდან და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებელი გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მიახლოებულია მათ საბალანსო ღირებულებებს, ზემოაღნიშნული ინსტრუმენტების უმეტესობის მოკლე ვადიანობის გამო.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო ჯგუფი შემდეგ რისკებს გასწევს:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი; და
- საპროცენტო განაკვეთის რისკი

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

მშობელი კომპანიის დირექტორთა საბჭოს აკისრია მთლიანი პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე.

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

მშობელი კომპანიის დირექტორთა საბჭო ზედამხედველობას უწევს თუ როგორ ახდენს ხელმძღვანელობა ჯგუფის რისკების მართვის პროცედურებთან შესაბამისობის მონიტორინგს და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას, ჯგუფის წინაშე არსებულ რისკებთან მიმართებაში.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ჯგუფის ფინანსური ზარალის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაჰენტი ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ის ძირითადად წარმოიშობა ჯგუფის ვადიანი ანაზღაურებებიდან და ფულადი სახსრებიდან და მათი ეკვივალენტებიდან და საიჯარო მოთხოვნებიდან.

საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის მაქსიმალური დამოკიდებულება საკრედიტო რისკზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შემადგენელი კომპონენტებისთვის:

’000 ლარი

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები
ვადიანი ანაზღაურებები
საიჯარო მოთხოვნები

საბალანსო ღირებულება	
31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
1,571	6,246
5,000	3,000
262	341
6,833	9,587

საიჯარო მოთხოვნები

ჯგუფის საკრედიტო რისკი ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიონ ჯგუფის კლიენტთა ბაზის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ინდუსტრიის და ქვეყნის დეფოლტის რისკს, რომელშიც ფუნქციონირებენ მომხმარებლები, კერძოდ კი ამჟამად გაუარესებულ ეკონომიკურ პირობებში.

2020 წლის განმავლობაში, ჯგუფის საიჯარო შემოსავლის დაახლოებით 47% (2019: 47%) მიკუთვნება ჯგუფის მშობელ კომპანიასთან განხორციელებულ ოპერაციებზე.

ჯგუფის საიჯარო მოთხოვნა შედგება მოთხოვნებისგან ქართული კომპანიების მიმართ, რომლებიც ფიზიკურ პირებზე გასწევენ სატრანსპორტო ბილეთების გაყიდვის ან სხვა მომსახურებას. აღნიშნულ მოთხოვნებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი იმართება მოთხოვნების ნაშთების ყოველთვიური მონიტორინგის გზით და იმ სესხების დაუყოვნებელი დაფარვის მოთხოვნით, რომელთა ნაშთი თითოეული ინდივიდუალური კონტრაქტისთვის გარკვეულ, დაწესებულ ზღვრებს უახლოვდება.

მომხმარებელთა საკრედიტო რისკის მონიტორინგის დროს, მომხმარებლები ჯგუფებიდან მათი საკრედიტო მახასიათებლების მიხედვით, მათ შორის, ასაკობრივი პროფილი, დაფარვის ვადა და წარსულში არსებული ფინანსური სირთულეები.

როგორც წესი, საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში უზრუნველყოფა არ მოითხოვება.

ჯგუფი ადგენს გაუფასურების რეზერვს, რაც წარმოადგენს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მისეულ შეფასებას საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

შემდეგი ცხრილი მოიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებისა და კლიენტების მიმართ საიჯარო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

‘000 ლარი

	2020	2020	2020
	არ არის საკრედიტო რისკით	საკრედიტო რისკით	
	გაუფასურებული	გაუფასურებული	სულ
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი			
დაბალი რისკი	23	310	333
მაღალი რისკი	-	2,296	2,296
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	23	2,606	2,629
ზარალის რეზერვი	-	(2,367)	(2,367)
	23	239	262

შემდეგი ცხრილი ასახავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე კლიენტების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებისთვის 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის:

‘000 ლარი

	2019	2019	2019
	არ არის საკრედიტო რისკით	საკრედიტო რისკით	
	გაუფასურებული	გაუფასურებული	სულ
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი			
დაბალი რისკი	231	226	457
მაღალი რისკი	-	1,739	1,739
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	231	1,965	2,196
ზარალის რეზერვი	-	(1,855)	(1,855)
	231	110	341

მოდრაობა გაუფასურების რეზერვში საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

‘000 ლარი

	2020	2019
ნაშთი წლის დასაწყისში	1,855	1,173
ზრდა წლის განმავლობაში	512	682
ნაშთი წლის ბოლოს	2,367	1,855

სოფიო კახიძე

საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში გაუფასურების ზარალის აღრიცხვისთვის გამოიყენება სარეზერვო ანგარიში, ვიდრე ჯგუფი არ დარწმუნდება რომ ვერ მიიღებს მისდამი მართებულ თანხებს; ამ დროს თანხა მიიჩნევა უიმედოდ და ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაზრები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი ფლობდა 1,571 ათასი ლარის ოდენობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 6,246 ათასი ლარი) და 5,000 ათასი ლარის ოდენობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 3,000 ათასი ლარი) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს და ვადიან ანაზრებს, შესაბამისად, რაც ასახავს აღნიშნულ აქტივებზე მაქსიმალურ საკრედიტო დაქვემდებარებას. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაზრები განთავსებულია ბანკებსა და კონტრაქტულ ფინანსური ინსტიტუტებში, რომლებსაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვთ შეფასებები BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი) და B+ (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი), შესაბამისად. არცერთი ნაშთი არ არის არც ვადაგადაცილებული არც გაუფასურებული და კლასიფიცირებულია 1-ელ დონეზე. ჯგუფი არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაქტის ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც ჯგუფს ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. ჯგუფის პოლიტიკა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, მდგომარეობს იმის უზრუნველყოფაში, რომ ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ გარემოებებში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ჯგუფი უზრუნველყოფს, რომ ჰქონდეს საკმარისი ფულადი სახსრები მოთხოვნამდე, მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ხარჯების, დასაფარად მომდევნო სამი თვის განმავლობაში, ეს გამორიცხავს ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულად წინასწარმეტყველება არის შეუძლებელი, როგორც არის სტიქიური უბედურებები და პანდემია.

ჯგუფი ლიკვიდურობის რისკის მართვაში იყენებს დაფარვის ვადების ცხრილებს. ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულება ხელშეკრულების მიხედვით გადახდილი უნდა იყოს საანგარიშგებო თარიღიდან ექვსი თვის განმავლობაში. ხელმძღვანელობის შეფასებით ფინანსური ვალდებულებებიდან ფულადი სახსრების გადინების ვადები არ აღემატება ერთ წელს.

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლითი კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ფასების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს ჯგუფის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

სავალუტო რისკი

ჯგუფი ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმ ფულად სახსრებთან და მათ ეკვივალენტებთან დაკავშირებით, რომლებიც ლარის გარდა სხვა ვალუტაშია დენომინირებული. ვალუტები, რომლებშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი ექვემდებარებოდა უცხოურ სავალუტო რისკს მის ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან და საიჯარო მოთხოვნებთან დაკავშირებით, რომლებიც შეადგენს 147 ათას ლარს (2019: 131 ათასი ლარი) და 59 ათას ლარს (2019: 239 ათასი ლარი), შესაბამისად.

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო განაკვეთი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი	
	2020	2019	2020	2019
აშშ დოლარი	3.1097	2.8192	3.2766	2.8677

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის გონივრულ შესაძლო ცვლილებას აშშ დოლართან მიმართებაში 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უმნიშვნელო გავლენა ექნებოდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და მოგებაზე ან ზარალზე, დაბეგვრამდე.

(v) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება პირველ რიგში მოქმედებს ფულად სახსრებსა და მთ ეკვივალენტებზე და ვადიან ანაზღაურებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებული განაკვეთი) ან მათი მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადი განაკვეთი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის დასადგენად, თუ ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებებიდან რამდენი უნდა იყოს ფიქსირებული და რამდენი ცვალეზადი საპროცენტო განაკვეთით. თუმცა ახალი მოთხოვნის ან ვადიანი ანაზღაურის განთავსებისას, ხელმძღვანელობა იყენებს საკუთარ მსჯელობას იმის გადასაწყვეტად ფიქსირებული განაკვეთი უფრო ხელსაყრელი იქნება ჯგუფისთვის თუ ცვლადი, მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, დაფარვის ვადამდე.

2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაზღაურები ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტებს წარმოადგენს.

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

ჯგუფი არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან როგორც გასაყიდად გამიზნულს. შესაბამისად, ცვლილებას საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ ექნებოდა გავლენა მოგებაზე ან ზარალზე ან კაპიტალზე.

13. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ცვლილებები, რომლებიც ზოგჯერ გაურკვეველი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისაგან განსხვავებული ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო ორგანოს არ შეუძლია დააკისროს რაიმე დამატებითი საგადასახადო ვალდებულება, ჯარიმა ან საურავი, თუ სამართალდარღვევიდან გასულია სამი წელი.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო

გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. თუმცა, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს ჯგუფის ინტერპრეტაციისაგან და თუ საგადასახადო ორგანომ შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(b) სასამართლო დავა

ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, ჯგუფი დაქვემდებარებულია სარჩელებსა და საჩივრებს. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მოცემული სარჩელებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, არ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა ჯგუფის მომავალი ოპერაციების შედეგებზე ან ფინანსურ მდგომარეობაზე.

(c) დაზღვევა

სადაზღვევო ინდუსტრია საქართველოში განვითარების პროცესშია და მსოფლიოს სხვა ნაწილებში მოქმედი სადაზღვევო დაცვის მრავალი ფორმა ჯერ ხელმისაწვდომი არ არის. ჯგუფს არ აქვს სრული სადაზღვევო ანაზღაურება მისი ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონებისთვის, საქმიანობის შეწყვეტისთვის ან მესამე პირის ვალდებულებებისთვის ქონების ან გარემოს დაზიანებასთან მიმართებაში, რომელიც წარმოიშობა ჯგუფის საქმიანობასთან დაკავშირებული უბედური შემთხვევებიდან. სანამ არ მოხდება ჯგუფის სათანადოდ დაზღვევა, იარსებებს რისკი იმისა, რომ ზარალი ან კონკრეტული აქტივების დაზიანება არსებით უარყოფით გავლენას იქონიებს ჯგუფის საოპერაციო და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

14. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2020 წლის 31 დეკემბრის და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, ჯგუფის პირდაპირი და საბოლოო მშობელი კომპანიაა სს „საქართველოს რკინიგზა“ და სს „საპარტნიორო ფონდი“, შესაბამისად. ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელ მხარეს წარმოადგენს საქართველოს მთავრობა.

სს „საქართველოს რკინიგზა“ და სს „საპარტნიორო ფონდი“ გამოსცემენ საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფასს - ებთან შესაბამის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს, რომლებიც ხელმისაწვდომია კომპანიების ვებგვერდებზე.

(b) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

(i) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვანმა ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯების კატეგორიაში:

’000 ლარი	2020	2019
ხელფასები და ბონუსები	147	172

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

(i) ოპერაციები მთავრობასთან

ჯგუფი აწარმოებს ყოველდღიურ ოპერაციებს რიგ საწარმოებთან, რომლებიც კონტროლდება, ერთობლივად კონტროლდება ან არის საქართველოს მთავრობის მნიშვნელოვანი გავლენის ქვეშ. ჯგუფმა აირჩია ბასს 24-ის, „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნების“ გამოწვევების გამოყენება, რომელიც იძლევა დაკავშირებული მხარის შესახებ ინფორმაციის შემცირებული სახით წარდგენის ნებართვას, მთავრობასთან დაკავშირებულ საწარმოებთან განხორციელებულ ოპერაციებთან დაკავშირებით.

ჯგუფის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

(ii) **ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან**

'000 ლარი	ოპერაციის ღირებულება 2020	ოპერაციის ღირებულება 2019	დაუფარავი ნაშთი 2020	დაუფარავი ნაშთი 2019
საიჯარო შემოსავალი მშობელი კომპანია	623	673	158	200

ხელმძღვანელობის შეფასებით, სახელმწიფო საწარმოებთან დაკავშირებული შესაბამისი ნაშთების აგრეგირებული ოდენობა უმნიშვნელოა.

არაფულადი შენატანები კაპიტალში მშობელი კომპანიის მხრიდან წარმოდგენილია შენიშვნაში 10(b).

15. შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ, მშობელმა კომპანიამ დაადასტურა არაფულადი ერთეულების კაპიტალში შეტანის საშუალებით ჯგუფის საწესდებო კაპიტალის 636 ათასი ლარით ზრდა და 299 ათასი ლარით საწესდებო კაპიტალის შემცირება არაფულადი ერთეულების გამოტანის სახით.

2021 წლის თებერვალში, ჯგუფმა ფაქტობრივად მიიღო არაფულადი ერთეულები მშობელი კომპანიისგან, რომლებიც შეტანილი იყო 2020 წელს და რომელთა სამართლიანი ღირებულებაა 19,057 ათასი ლარი.

16. COVID-19-ის გავლენა

COVID-19-ის აფეთქებამ არსებითი გავლენა საქართველოში 2020 წლის თებერვლის ბოლოდან იქონია. 2020 წლის 11 მარტს ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა და საქართველოს მთავრობამ დაიწყო გარკვეული ზომების მიღება ვირუსის შესაჩერებლად - დაწესდა შეზღუდვები ტრანსპორტით გადაადგილებაზე, ბიზნეს საზოგადოებისთვის იქნა მიცემული მითითება თანამშრომლების დისტანციურ მუშაობის რეჟიმზე გადაყვანის შესახებ და ა.შ. სოციალური დისტანცირების გასაუმჯობესებლად, სკოლები, რესტორნები, კინოთეატრები და სპორტული ღონისძიებები 2020 წლის უმეტესი პერიოდის განმავლობაში იქნა შეჩერებული.

COVID-19-ის აფეთქებამ არსებითი გავლენა იქონია ეკონომიკასა და ბიზნესგარემოზე გლობალურ დონეზე და საქართველოში. 2020 წლისთვის საქართველოს მშპ-ს რეალური წლიური ცვლილება ნაგარაუდებია უარყოფით 6.1%-ზე (საქსტატის თანახმად), 2019 და 2018 წლებში დადებით 5.1% და 4.8%-თან შედარებით (შესაბამისად). მიუხედავად იმისა, რომ ტვირთის გადაზიდვის სექტორი როგორც წესი უფრო მდგრადია, ვიდრე სხვა სექტორების უმეტესობა, COVID-19-მა მაინც იქონია უარყოფითი გავლენა ჯგუფის მგზავრთა გადაყვანის სეგმენტსა და ინფრასტრუქტურულ პროექტზე.

COVID-19 პანდემიის ძირითადი გავლენა ბიზნესსა და ინდუსტრიაზე შემდეგია:

- (i) 2019 წლის განმავლობაში, ჯგუფმა მიიღო 3,269 ათასი ლარის ოდენობით შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გასვლაზე, ხოლო 2020 წლის განმავლობაში, აქტივების აუქციონებზე გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა 266 ათას ლარს შეადგენს.
- (ii) ხელმძღვანელობის აზრით, მოსალოდნელია, რომ უახლოეს მომავალში ჯგუფი ჩვეულებრივ გააგრძელებს მის საქმიანობას, რადგან გააჩნია ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების სოლიდური რეზერვები, არ გააჩნია გარე ვალი და საჭიროების შემთხვევაში, აქვს წვდომა მშობელი კომპანიის (სს "საქართველოს რკინიგზა") ფინანსურ რესურსებზე.

(iii) ჯგუფმა არ აიღო დამატებითი ვალები არც ლიკვიდურობის მიზნებისთვის და არც მისი მიმდინარე კაპიტალური ინვესტიციების პროექტებისთვის.

ჯგუფის მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით, სხვა ამჟამად ხელმისაწვდომ საჯარო ინფორმაციასთან ერთად, ხელმძღვანელობა არ მოელის, რომ COVID-19-ის აფეთქებას ექნება მყისიერი არსებითი უარყოფითი გავლენა ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე.

ხელმძღვანელობა არ გამორიცხავს, რომ კარანტინის პერიოდის გახანგრძლივებას, მსგავსი ზომების სიმკაცრის ზრდას, ან მსგავსი ზომების შედეგად უარყოფით გავლენას ეკონომიკურ გარემოზე, ექნება უარყოფითი გავლენა ჯგუფზე საშუალო და გრძელვადიან პერიოდებში. ჯგუფი ასევე ითვალისწინებს მოვლენების უარყოფით განვითარებებს და მზად არის, შესაბამისად მოარგოს მისი საოპერაციო გეგმები.

ხელმძღვანელობა აგრძელებს სიტუაციის მონიტორინგს და მსგავსი მოვლენების და გარემოებების გავლენის შესამსუბუქებლად მიიღებს საპასუხო ზომებს (მათი მოხდენისთანავე).

17. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

18. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში, და თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული ჯგუფის საწარმოების მიერ.

რიგი ახალი ან კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები შევიდა ძალაში 2020 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არ იქონიეს არსებითი გავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(a) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანიები წარმოადგენს ჯგუფის მიერ კონტროლირებულ საწარმოებს. ჯგუფი აკონტროლებს საწარმოს, როდესაც ის ექვემდებარება ან როდესაც მას აქვს უფლება ცვლად ამონაგებზე საწარმოში მისი ჩართულობიდან და როდესაც მას შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ ამონაგებზე საწარმოში მისი უფლებამოსილების გამოყენებით. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება შესულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კონტროლის დაწყების თარიღიდან, მისი დასრულების თარიღამდე. შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკები შეიცვალა, როდესაც საჭირო გახდა მათი ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკებზე მორგება.

(ii) კონსოლიდაციისას ელიმინირებული ოპერაციები

ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი ჯგუფის შიდა ნაშთები და ოპერაციები, ასევე ნებისმიერი ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი არარეალიზებული შემოსავალი და ხარჯები, ელიმინირდება.

(b) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის მანძილზე. გაცემული საიჯარო შეღავათები აღიარდება მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილის სახით, იჯარის ვადის მანძილზე.

(c) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტებზე;
- უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე;

საპროცენტო შემოსავლის აღიარება ხდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

„ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს სავარაუდო სამომავლო ფულად გადახდებს ან შემოსულობებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის მიხედვით:

- ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებულ ღირებულებაზე;

საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის გამოთვლისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც აქტივი არ არის გაუფასურებული საკრედიტო რისკით) ან ვალდებულების ამორტიზირებულ ღირებულებაზე. თუმცა, ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც თავდაპირველი აღიარების შემდგომ გაუფასურდა საკრედიტო რისკით, საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური აქტივის ამორტიზირებულ ღირებულებაზე გამოყენებით. თუ აქტივი აღარ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული, მაშინ საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლა უბრუნდება მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე დათვლის მეთოდს.

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით მიღებული სარგებელი ან ზარალი აღირიცხება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, რაც დამოკიდებულია იმ ფაქტზე, წარმოდგენილია თუ არა უცხოური ვალუტის მოძრაობა წმინდა მოგების ან წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(d) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ჯგუფის საწარმოების შესაბამის სამუშაო ვალუტაში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

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

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება ისტორიული ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების განხორციელების თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(e) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადს. ის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ის უკავშირდება ბიზნეს შერწყმას, ან პირდაპირ კაპიტალში, ან სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებულ ერთეულებს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების ან ზარალის საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება ან მოთხოვნა, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია საანგარიშგებო თარიღისათვის, აგრეთვე, წინა წლის საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერი კორექტირება. მიმდინარე გადასახადი აგრეთვე მოიცავს დივიდენდებთან დაკავშირებულ გადასახადს.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას, როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. თუმცა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა განაწილებულ მოგებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად გადახდის ფაქტობრივი თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც გადაიხდება დივიდენდები. საგადასახადო ვალდებულების თანხა დივიდენდების განაწილებაზე გამოითვლება, როგორც წმინდა განაწილების თანხის 15/85-ი.

გამოცხადებულ და გადახდილ დივიდენდებზე საგადასახადო ვალდებულების ურთიერთგაქვითვა ხელმისაწვდომია გადახდილ მოგების გადასახადზე 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე, თუ ასეთი მოგება განაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებებს და დაშვებულ ფარგლებს გარეთ წარმომადგენლობით ხარჯებს. ჯგუფი ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და გადასახადს ამგვარ ერთეულებზე აღრიცხავს როგორც გადასახადებს, მოგების გადასახადის გარდა.

(f) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას.

თუ ძირითადი საშუალების ნაწილებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზირდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ არსებობს ალბათობა იმისა, რომ დანახარჯთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი ჯგუფში შემოედინება.

ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადმყოფ მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო საწარმოს შიდა ძალებით დამზადებული აქტივები - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის ღირებულებას გამოკლებული ნარჩენი ღირებულება.

ცვეთა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ნიმუშს.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების მოსალოდნელი საშუალო სასარგებლო მომსახურების ვადები, მიმდინარე და შესადარის პერიოდებში, შემდეგია:

– შენობა-ნაგებობები	10-50 წელი;
– სარკინიგზო ინფრასტრუქტურა	10-25 წელი;
– სატრანსპორტო საშუალებები და სხვა	6-15 წელი;

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაიხედება და, შესაბამის შემთხვევაში კორექტირდება.

(iv) გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა/(ზარალი)

ძირითადი საშუალების ერთეულის აღიარების შეწყვეტისას წარმოშობილი შემოსულობა ან ზარალი შეტანილია მოგებაში ან ზარალში მაშინ, როდესაც ერთეულის აღიარება წყდება. შემოსულობა არ კლასიფიცირდება შემოსავლის სახით.

(გ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელიც გამოიყენება საიჯარო შემოსავლის მიღების ან/და კაპიტალის აფასების (ან ორივე) მიზნით. საინვესტიციო ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის სამომავლო დანიშნულება ჯერჯერობით განუსაზღვრელია.

საინვესტიციო ქონების ერთეულები ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, გარიგების ხარჯების ჩათვლით. საბალანსო ღირებულება მოიცავს აქტივის ნაწილის გამოცვლასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, თუკი ეს დანახარჯები აქტივად აღიარების კრიტერიუმს აკმაყოფილებენ, მაგრამ არ მოიცავს საინვესტიციო ქონების ყოველდღიური მომსახურების და მიმდინარე შეკეთების დანახარჯებს. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება მისი თვითღირებულებით დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების გამოკლებით. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

საინვესტიციო ქონების ერთეულების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები იგივეა რაც ძირითადი საშუალებებისთვის (შენიშვნა 18 (f) (iii)). საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გაყიდვისთანავე ან როცა მისი გამოყენების შეწყვეტისას ან გაყიდვის შედეგად მომავალი ეკონომიკური სარგებელის მიღება მოსალოდნელი აღარ არის. საინვესტიციო ქონების ერთეულის აღიარების შეწყვეტისას წარმოშობილი შემოსულობა ან ზარალი შეტანილია მოგებაში ან ზარალში მაშინ როდესაც ერთეულის აღიარება წყდება. შემოსულობა არ კლასიფიცირდება შემოსავლის სახით.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანა ხორციელდება მხოლოდ მაშინ, როცა იცვლება ქონების დანიშნულება, რაც დასტურდება იმით, რომ ქონება არ არის დაკავებული მისი მფლობელის მიერ ან გადაცემულია მეორე მხარისთვის საოპერაციო იჯარის გზით. აქტივების გადატანა საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან ხდება მხოლოდ და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას აქტივის გამოყენებაში, რაც დასტურდება იმით, რომ ქონება დაკავებულია მისი მფლობელის მიერ ან აქტივის გაყიდვისათვის მომზადების დაწყებით.

(h) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

საიჯარო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება მათი წარმოშობის თარიღისთვის. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება ვაჭრობის თარიღში, როდესაც ჯგუფი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე.

ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის საიჯარო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება (თუ სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებულ ერთეულს არ წარმოადგენს) საწყის ეტაპზე აღირიცხება სამართლიან ღირებულებას დამატებული მის შემენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. საიჯარო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად აღირიცხება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები

თავდაპირველი აღიარებისას აქტივი კლასიფიცირდება: ამორტიზირებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიციები სავალო ინსტრუმენტებში; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

პირველადი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას, მანამ სანამ ჯგუფი არ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი სააღრიცხვო პერიოდის პირველივე დღეს.

ფინანსური აქტივი აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შესაგროვებლად; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ვალის ინვესტიცია შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული, როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება და ფინანსური აქტივების გაყიდვა; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

იმ წილობრივი ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარებისას, რომლებიც არ არის სავაჭროდ გამიზნული, ჯგუფმა შეიძლება შეუქცევად აირჩიოს ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულების შემდგომი ცვლილებების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვა. ეს არჩევანი კეთდება კონკრეტული ინვესტიციების მიხედვით.

ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღნიშნულ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივები - ბიზნეს მოდელის შეფასება

ჯგუფი აფასებს იმ ბიზნეს მოდელის მიზანს, რომლის ფარგლებშიც არის ფლობილი ფინანსური აქტივი პორტფელის დონეზე, რადგან ეს საკუთესოდ ასახავს ბიზნესის მართვის გზებს და ინფორმაცია მიწოდებულია ხელმძღვანელობისთვის. გათვალისწინებულია შემდეგი ინფორმაცია:

- პორტფელისთვის დადგენილი პოლიტიკები და მიზნები და აღნიშნული პოლიტიკების გამოყენება პრაქტიკაში. აღნიშნული მოიცავს: კონცენტრირებულია თუ არა ხელმძღვანელობის სტრატეგია სახელშეკრულებო საპროცენტო შემოსავლის გამომუშავებაზე, კონკრეტული საპროცენტო განაკვეთის პროფილის შენარჩუნებაზე, ფინანსური აქტივების ხანგრძლივობის ნებისმიერი დაკავშირებული ვალდებულებების ან მოსალოდნელი ფულადი სახსრების გადინებების ხანგრძლივობასთან შესაბამისობაზე, ან აქტივების გაყიდვით ფულადი ნაკადების რეალიზაციაზე.
- რისკები რომლებსაც გავლენა აქვთ ბიზნეს მოდელის ეფექტურობაზე (და აღნიშნული ბიზნეს მოდელის ფარგლებში ფლობილი ფინანსური აქტივები) და აღნიშნული რისკების მართვის გზები;
- წინა პერიოდებში ფინანსური აქტივების გაყიდვების სიხშირე, მოცულობა და ვადები, მსგავსი გაყიდვების მიზეზები და მომავალი გაყიდვების საქმიანობასთან დაკავშირებული მოლოდინები. ფინანსური აქტივების მესამე მხარეებზე გადაცემა გარიგებებში, რომლებიც არ კლასიფიცირდება

აღიარების შეწყვეტად არ არის მიჩნეული გაყიდვად ამ მიზნისათვის, ჯგუფის აქტივების უწყვეტი აღიარების შესაბამისად.

სავაჭროდ ფლობილი ან მართული ფინანსური აქტივები, რომელთა შედეგები სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე არის შეფასებული, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება - ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ის კლასიფიცირდება როგორც სავაჭროდ ფლობილი, წარმოებული ან გამიზნულია ესეთად თავდაპირველი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა ამონაგებით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსიდან ამონაგები და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები იცვლება, ჯგუფმა უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუ არა შეცვლილი აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული „მნიშვნელოვანი ცვლილება“), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივის აღიარება წყდება და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით.

ჯგუფი ახორციელებს მოცემული ცვლილების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუ არა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები შეცვლილი ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. ჯგუფი აფასებს არსებითია თუარა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლის საერთო გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს ჯგუფი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

ჯგუფი ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილებები გირაოში ან სხვა სასესხო პირობებში;

თუ ამორტიზირებული ღირებულებით აღირიცხული, შეცვლილი აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ ცვლილების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, ჯგუფი ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღირიცხავს როგორც მოგებისა ან ზარალის კორექტირებას მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც შეცვლილი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც

დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს შეცვლილი ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზირებული შეცვლილი ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი შეცვლილ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა ჩამოწერილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ შეცვლილ პირობებთან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას, ჯგუფი იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას, ჯგუფი აღიარებს ესეთი ცვლილებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, ცვლილების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ არის მიჩნეული კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, ჯგუფი ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

ჯგუფი აფასებს არსებითა თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. ჯგუფი ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითაა შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილებები გირაოში ან სხვა სასესხო პირობებში;
- კონვერტაციის პირობის დამატება;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ სავალაო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების ცვლილება მიჩნეულია ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის განულებიდან მიღებულ შემოსულობასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია შეცვლილი ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ სახელშეკრულებო უფლებებს ფულად ნაკადებზე გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე უფლებებს, გარიგებაში რომელშიც ფინანსური აქტივის ფლობის თითქმის ყველა რისკი და ანაზღაურება არის გადაცემული, ან როდესაც ჯგუფი

არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და ჯგუფი არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე უფლებებს.

ჯგუფი დებს გარიგებებს, რომლითაც ის გადასცემს მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულ აქტივებს, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემულ აქტივებთან დაკავშირებულ ყველა ან თითქმის ყველა რისკს და ანაზღაურებას. ასეთ შემთხვევებში, გადაცემული აქტივის აღიარება არ წყდება.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები დაკმაყოფილებულია, უქმდება ან ვადა გასდის. ჯგუფი ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როცა მისი პირობები იცვლება და შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად იცვლება, რა შემთხვევაშიც კორექტირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას შორის და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი არაფულადი აქტივების და ვალდებულებების გადაცემის ჩათვლით) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(v) ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ჯგუფს ამჟამად აქვს იურიდიული უფლება, რომ ურთიერთგადაფაროს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება.

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(j) მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი და არაფულადი განაწილებები

სხვაობა მესაკუთრის არაფულადი აქტივების შენატანებისთვის საწესდებო კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებასა და შეტანილი აქტივების სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარდება მესაკუთრის არაფულადი შენატანის რეზერვში.

არაფულადი განაწილებები აღიარდება განაწილებული აქტივების საბალანსო ღირებულებით. ჯგუფის არა-ფულადი განაწილებები არ განიხილება ფასიკ 17 „არაფულადი აქტივების განაწილება მესაკუთრეებზე“ ფარგლებში, რადგან აქტივებს აკონტროლებს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე მათ განაწილებამდე და განაწილების შემდეგ.

(k) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფი აღიარებს ზარალის რეზერვებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე:

– ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე;

ჯგუფი აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო

ზარალის ტოლი ოდენობით, შემდეგი შემთხვევების გარდა, როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

– საბანკო ნაშთები და ვადიანი ანაზრები

რომლებისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის რისკი) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

ზარალის რეზერვები საიჯარო მოთხოვნებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას, ჯგუფი ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას, რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი არასაჭირო ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, ჯგუფის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

ჯგუფი ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდად მიიჩნევს, როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

- არ არის სავარაუდო, რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს ჯგუფის მიმართ, ჯგუფის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ესეთის ფლობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსურ აქტივი 90 დღეზე მეტია ვადაგადაცილებულია;

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი რომელიც წარმოიშობა ნებისმიერი შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ის ნაწილი რომელიც წარმოიშობა ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევებისაგან (ან უფრო მოკლე ვადაში თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოხმარების ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს რომლის განმავლობაშიც ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის ალბათობაზე დაფუძნებული სავარაუდო საკრედიტო ზარალი. საკრედიტო ზარალი აღირიცხება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა საწარმოდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფი აფასებს არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული საკრედიტო რისკით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით“ როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- ემიტენტის ან მსესხებლის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- ჯგუფის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურისა იმ პირობებით, რომლებსაც ჯგუფი სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო ფასიანი ქაღალდების აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ასახვა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ზარალის რეზერვი ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც ჯგუფს აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ინდივიდუალური კლიენტების შემთხვევაში როდესაც ფინანსური აქტივი 180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია, ჯგუფი იყენებს მთლიანი საბალანსო ღირებულების ჩამოწერის პოლიტიკას, მსგავსი აქტივების ამოღების წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით. კორპორატიული კლიენტებისთვის, ჯგუფი ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. ჯგუფი აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას ჯგუფის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(I) არაფინანსური აქტივები

ჯგუფის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება (მარაგების გარდა) გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოღინებებისგან.

ჯგუფის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოღინებებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აღდგენადი ღირებულება არის მის გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადები დისკონტირდება მათ მიმდინარე ღირებულებაზე, გადასახადების გადახდამდე დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულების დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება, თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის მოსალოდნელ ანაზღაურებად ღირებულებას.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება თავდაპირველად ნებისმიერი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) გუდვილის საბალანსო ღირებულებაზე და ამცირებს მას და შემდეგ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის, ნებისმიერ მინიშნებაზე იმისა, რომ ზარალი შემცირდა ან აღარ არსებობს. გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი ღირებულებას განსაზღვრებაში გამოყენებულ შეფასებებში. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რაც იქნებოდა განსაზღვრული (ცვეთის ან ამორტიზაციის გამოკლებით) გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(მ) დასაქმებულთა გასამრჯელოები

დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღირიცხება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.

ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმების ფარგლებში, თუ ჯგუფს ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა დაქირავებული პირის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად და როდესაც ამგვარი ვალდებულება საიმედოდ შეიძლება იყოს შეფასებული.

(ნ) იჯარები

ხელშეკრულების დადებისას, ჯგუფი განსაზღვრავს არის თუ არა ან მოიცავს თუ არა აღნიშნული ხელშეკრულება იჯარას. ხელშეკრულება არის ან შეიცავს იჯარას თუ ის გადასცემს კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას დროის გარკვეული პერიოდით გარკვეული ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად გადასცემს თუ არა ხელშეკრულება კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, ჯგუფი ფასს 16-ის იჯარის განმარტებას იყენებს.

(ი) როგორც მოიჯარე

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს არ აქვს არსებითი საიჯარო ხელშეკრულებები, რომლებშიც ის მოქმედებს როგორც მოიჯარე. ჯგუფმა აირჩია არ აღიაროს აქტივები გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებები მოკლევადიანი იჯარებისთვის. ჯგუფი აღნიშნულ იჯარებთან დაკავშირებულ საიჯარო გადახდებს აღიარებს ხარჯის სახით, წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის მანძილზე.

(ii) როგორც მეიჯარე

საიჯარო კომპონენტის შემცველი ხელშეკრულების დადების ან მისი ცვლილების დროს, ჯგუფი ხელშეკრულებაში მოცემულ ანაზღაურებას თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე ანაწილებს, მათი შესაბამისი, განცალკევებული ფასის მიხედვით.

როდესაც ჯგუფი მეიჯარეს სახით მოქმედებს, ის იჯარის დაწყებისას განსაზღვრავს იჯარა ფინანსურ იჯარას წარმოადგენს თუ საოპერაციო იჯარას.

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, ჯგუფი ახორციელებს ზოგად შეფასებას იმისა გადასცემს თუ არა იჯარა შესაბამისი აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. თუ კი, მაშინ იჯარა ფინანსური იჯარის სახით კლასიფიცირდებოდა; თუ არა, მაშინ საოპერაციო იჯარის სახით. აღნიშნული შეფასების ნაწილის სახით, ჯგუფმა გაითვალისწინა გარკვეული მაჩვენებლები, მაგალითად იყო თუ არა იჯარა აქტივის ეკონომიკური სასიცოცხლო ვადის ძირითადი ნაწილისთვის.

თუ გარიგება შეიცავს საიჯარო და არა-საიჯარო კომპონენტებს, მაშინ ჯგუფი ხელშეკრულებაში მოცემული ანაზღაურების გასანაწილებლად იყენებს ფასს 15-ს.

ჯგუფი იჯარაში წმინდა ინვესტიციაზე იყენებს ფასს 9-ის აღიარების შეწყვეტის და გაუფასურების მოთხოვნებს. ჯგუფი შემდგომ რეგულარულად მიმოიხილავს იჯარაში მთლიანი ინვესტიციის გამოთვლაში გამოყენებულ სავარაუდო არა-გარანტირებულ ნარჩენ ღირებულებებს.

19. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები რომლებიც 2020 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენება ნებადართულია); თუმცა ჯგუფს ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის კორექტირებები)
- საორიენტაციო საბაზისო საპროცენტო განაკვეთის რეფორმა - ეტაპი 2 (ფასს 9, ბასს 39, ფასს 7, ფასს 4 და ფასს 16-ის კორექტირებები).
- COVID-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობები (ფასს 16-ის კორექტირება).
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი გამიზნულ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის კორექტირებები).
- კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის კორექტირებები);
- ბიზნესის განმარტება (ფასს 3-ის კორექტირებები).
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის კორექტირებები).
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებების კორექტირებები

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N211092640



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

30.09.2021 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი

სანოტარო ბიუროს მისამართი

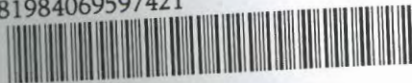
ქ. თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. N1, სადარბაზო IV,
სართული 2

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

(+995) 595 10 16 08

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

81984069597421



მე, ნოტარიუსი ლანა მაჭავარიანი, რომლის სანოტარო ბიუროს მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. N1, სადარბაზო IV, სართული 2-ში ვამოწმებ ინგლისური ენის დიპლომირებული მთარგმნელის სოფიო კაპანაძის (დაბადებული: 08.02.1991 წ, დაბადების ადგილი: ქ. თბილისი, პირადი ნომერი: 01008047830, პირადობის მოწმობა № 113IL59605, გაცემულია 12.06.2015 წ., მცხოვრები: თბილისი, ამაშუკელის 16) ხელმოწერის ნამდვილობას დოკუმენტის - შპს "ჯიარ ქონების მართვა" -ს 2020 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება - ინგლისური ენიდან ქართულ ენაზე თარგმანზე. თარჯიმანმა წარმოადგინა ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: დიპლომი M № 19GE000656KAPS001G, გაცემულია 12.08.2019 წ., BRITISH COUNCIL, IELTS TEST მიერ, თარგმანმცოდნეობის საქმის (ინგლისური ენა) სპეციალობით. მე, თარჯიმანი გავაფრთხილე თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებებისა და იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რომელიც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს, თარჯიმანმა ჩემს წინაშე განაცხადა, რომ ჯეროვნად ფლობს ინგლისურ ენას და უზრუნველყო ზუსტი თარგმანი. მისთვის ცნობილია, რომ პასუხსაგებს თარგმანის სისწორეზე და ხელი მოაწერა ჩემი თანდასწრებით. გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური (წინამდებარე დოკუმენტის 2 ეგზემპლარზე შესრულებული 70 ხელმოწერის დამოწმებისათვის) 140 ლარი, (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის დადგენილების N507-ის 31-ე მუხლისა), აგრეთვე დ.დ.გ 25.20 ლარი (თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა) და რეგისტრაციის საფასური 2 ლარი (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის დადგენილების N507-ის 39-ე მუხლისა): სულ გადახდილია 165 ლარი და 20 თეთრი.

ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-განმარწმობა შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში

სარჩევი

კომპანია დამისიმიზნები.....	3
კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურა.....	3
უძრავ-მოძრავი ქონება და ქონების განკარგვის ფორმები.....	4
ქონების აღრიცხვის და განკარგვის პროცესის სტიმულირება.....	5
ინფრასტრუქტურული პროექტები.....	6
სასასწორე მეურნეობა.....	7
ბიზნეს გარემოს გაუმჯობესება.....	8
მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები.....	9
შპს „ჯიარბორჯომი-ბაკურიანი“.....	10
კომპანიის შესახებ.....	10
ინფრასტრუქტურის განვითარება.....	11
კონსოლიდირებული მონაცემები.....	12
საინვესტიციო ქონება.....	12
სხვა ქონება და აღჭურვილობა.....	12
შემოსავლები.....	13
ფინანსური რისკები.....	13
ფინანსური რისკების მართვა.....	14
საკრედიტო რისკი.....	14
ლიკვიდურობის რისკი.....	15
კორონავირუსი.....	16

კომპანია და მისი მიზნები

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ დაარსდა 2009 წელს, რომლის 100% წილის მფლობელია სს „საქართველოს რკინიგზა“. კომპანიის დაფუძნება მიზნად ისახავდა საქართველოს რკინიგზისთვის არაპროფილური უძრავ-მოძრავი ქონების ეფექტურად მართვას და დამატებითი შემოსავლების მიღებას.

კომპანია ახორციელებს აქტივების ეფექტურად მართვას, რაც მოიცავს:

- აქტივების აღრიცხვა სისტემატიზაციას;
- აქტივების ლიკვიდურობის ხასიათის დადგენა, აქტივების დივერსიფიკაცია;
- ქონების განკარგვის ფორმის განსაზღვრა;
- შემოსავლების მიღების მიზნით გამოუყენებელი აქტივების რეალიზაცია/სხვა ფორმით განკარგვა (იჯარა).
- სხვადასხვა პროექტების განვითარება (დეველოპმენტი);

კომპანია ასევე ახორციელებს შვილობილი კომპანია „ჯიარ-ბორჯომი ბაკურიანის“ მართვას.

კომპანიის პრიორიტეტები:

- მაქსიმალური მოგება/ხარჯების მინიმიზაცია;
- მომხმარებელთა მოზიდვა;
- ქონების აღრიცხვისა და სისტემატიზაციის სრულყოფა;
- გამჭვირვალობა და ღიაობა

კომპანია დაარსებიდან დღემდე მუდმივ განვითარებაზეა ორიენტირებული, შესაბამისად წინამდებარე კონცეფციაში წარმოდგენილია ის მიმართულებები, რომელთა დანერგვაზე ამჟამად მიმდინარეობს მუშაობა.

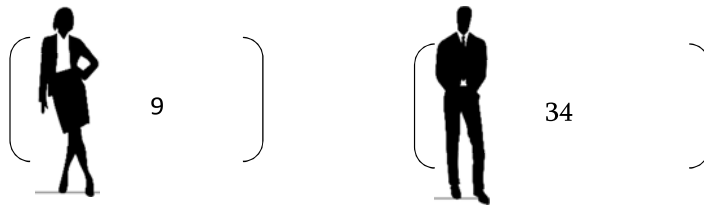
კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურა

შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ ორგანიზაციული სტრუქტურა შედგენილია კომპანიის საქმიანობის სპეციფიკისა და საჭიროებებიდან გამომდინარე. ასევე, მორგებულია კომპანიის მიზნებსა და სტრატეგიაზე.

ბოლო სამი წლის განმავლობაში კადრების რაოდენობა 40-დან 50-მდე მერყეობს. 2020 წლის მდგომარეობით კომპანიაში დასაქმებულების რაოდენობა შეადგენს 43 თანამშრომელს.

აღსანიშნავია, რომ შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ თანამშრომლების და მათი ოჯახის წევრების ჯანმრთელობის დაზღვევის ხარჯები „საქართველოს სადაზღვევო ჯგუფთან“ ანაზღაურებულია კომპანიის მიერ.

გენდერული განაწილება:



ასაკობრივი ზღვარები:

ასაკი	<20	21-30	31-40	41-50	51-60	>60
რაოდენობა	-	4	9	13	13	4

უძრავ-მოძრავი ქონება და განკარგვის ფორმები

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ იყო ინოვაციური კომპანია, რომელმაც 2014 წელს, სს „საქართველოს რკინიგზის“ სისტემაში პირველმა განახორციელა ინტერნეტ აუქციონის ელექტრონული პორტალის www.eauction.ge-ს გამოყენებით ქონების განკარგვა. ამ სისტემის შედეგად კომპანიამ უზრუნველყო: მაქსიმალურად გამჭვირვალე, არადისკრიმინაციული, სამართლიანი და მარტივი პროცედურებით განეხორციელებინა ქონების იჯარით გაცემის და რეალიზაციის პროცესი, რომელიც მომხმარებლებს საშუალებას აძლევს, ელექტრონულად, ინტერნეტის გამოყენებით, მსოფლიოს ნებისმიერი წერტილიდან მოახდინოს სასურველ ლოტზე აუქციონში მონაწილეობის მიღება.

2020 წლის მონაცემებით სულ გამოცხადდა 25 ელექტრონული აუქციონი, ხოლო აქედან წარმატებით დასრულდა 9 აუქციონი. მათ შორის ქონების რეალიზაცია 7 და იჯარა 18. ვაჭრობის შედეგად, მიღებულმა თანხამ შეადგინა : 834 761 ლარი.

ქონების საწყისი სარეალიზაციო ღირებულება გაიზარდა 174 015 ლარით (42.91 %).

ქონების აღრიცხვის და განკარგვის პროცესის სტიმულირება

კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივებიდან შემოსავლების მიღების მიზნით შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ სხვადასხვა საკომუნიკაციო არხების გამოყენებით ავრცელებს ინფორმაციას სარეალიზაციო/იჯარით გასაცემი ქონების შესახებ. ასევე, პოტენციურად დაინტერესებულ პირებს აწვდის პრეზენტაციას უძრავი ქონების შესახებ.

ქონების იჯარით გაცემის მიზნით ადგილზე განთავსდა სარეკლამო/საინფორმაციო დაფები კომპანიის რეკვიზიტებით და საიჯარო ფართებით დაინტერესების შემთხვევაში.

აღირცხა კომპანიის ბალანსზე არსებული უძრავი ქონება და მოხდა მათი სისტემატიზაცია.

შეიქმნა უძრავი ქონების GIS მონაცემთა ბაზა.

მონაცემთა ბაზაში სრულად ასახული იქნა საბალანსო და საკადასტრო მონაცემები, განხორციელდა დასურათება და ბაზაში მიბმა.

მონაცემთა ბაზა მოგვცემს საშუალებას კომპანიის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ვიზუალიზაციის გზით განვახორციელოთ თვალსაჩინო შეთავაზებები, გავავრცელოთ ინფორმაცია და მოვიზიდოთ მომხმარებელი.

ასევე, ზუსტად ვიცოდეთ კომპანიის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთების საზღვრები.

მოვახდინოთ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციების სამართლებრივი რეგულირება. რაც თავის მხრივ საშუალებას იძლევა საშუალებას იძლევა:

- უძრავ ქონებაზე ინფორმაციის მოძიება, დამუშავება და სისტემატიზაცია გახდეს მეტად სისტემური, ინფორმატიული და მობილური.
- განხორციელდეს მკაფიო და კონკრეტული შეთავაზებები პოტენციური კლიენტებისთვის;

გარდა ზემოაღნიშნულისა, 2016 წლიდან კომპანია საქმიანობის, მიმდინარე პროექტების და გამოცხადებული აუქციონების შესახებ ინფორმაციას აქვეყნებს საკუთარ Facebook გვერდზე, ხოლო მომავალში გეგმავს მიზნობრივ სეგმენტებზე ქონების რეკლამირებას.

დამფუძნებელი კომპანიის დირექტორთა და სამეთვალყურეო საბჭოს როლი უძრავ-მოდრავი ქონების განკარგვის პროცესში

ბაზარზე არსებულ მოთხოვნაზე დაკვირვების და ანალიზის შედეგად, შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ ამზადებს სარეალიზაციო და დროებით სარგებლობაში გადასაცემი ქონების ნუსხას, რომელთა განკარგვის ნებართვას სს „საქართველოს რკინიგზის“ დირექტორთა საბჭოსთან შეთანხმებით, იძლევა სამეთვალყურეო საბჭო.

ქონების განკარგვის პროცედურების გამარტივების მიზნით, სს „საქართველოს რკინიგზისა“ და მისი წილობრივი მონაწილეობით არსებული/დაფუძნებული კომპანიების და ასეთი კომპანიების წილობრივი მონაწილეობით არსებული/დაფუძნებული კომპანიების საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის წესის შესაბამისად:

- შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ მიერ უძრავი ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემის შემთხვევაში, თუ დროებითი სარგებლობის ვადა არ აღემატება 5 წელს და/ან ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემის საფასური არ აღემატება 7 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, ქონების დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში გადაცემა ხორციელდება შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ გენერალური დირექტორის გადაწყვეტილების საფუძველზე, სს „საქართველოს რკინიგზის“ დირექტორთა საბჭოსთან და სამეთვალყურეო საბჭოსთან შეთანხმების გარეშე.
- შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ მიერ ქონების გაყიდვის შემთხვევაში, თუ გასაყიდი ქონების (გარდა რკინიგზის მოძრავი შემადგენლობისა, კერძოდ: თბომავლების, ელმავლების, სატვირთო და სამგზავრო ვაგონებისა, ავრეთვე, შავი და ფერადი ლითონის ჯართის რეალიზაციისა) საწყისი სარეალიზაციო ფასი არ აღემატება 20 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, ქონების გაყიდვა ხდება შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ გენერალური დირექტორის გადაწყვეტილების საფუძველზე, სს „საქართველოს რკინიგზის“ დირექტორთა საბჭოსთან და სამეთვალყურეო საბჭოსთან შეთანხმების გარეშე. ამასთანავე, სარეალიზაციო ქონების გასხვისებიდან მიღებული ფაქტობრივი შემოსავალი ერთ კალენდარულ წელზე არ უნდა აღემატებოდეს 200 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

ინფრასტრუქტურული პროექტები

ხაშურის მუნიციპალიტეტის, სოფელ სარმანიშვილის მაცხოვრებლების კოლექტიური განცხადების გათვალისწინებით, მომზადდა საკითხი სოფელ სარმანიშვილის კარში ე.წ. 8 მარტის ბაქნის დემონტაჟის შესახებ, რომელიც იყო სავალალო მდგომარეობაში და საფრთხეს უქმნიდა სოფლის მაცხოვრებლების ჯანმრთელობასა და სიცოცხლეს. მომზადდა რეაბილიტაციის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია. სადგურის შენობის და ბაქნის რეაბილიტაციის მიზნით, გამოცხადებული ტენდერის

საფუძველზე გაფორმდა ხელშეკრულება.

დასრულებულია ქ. სენაკში რკინიგზის სადგურის სარეაბილიტაციო სამუშაოები, რომლის ფარგლებში შეიღება წინა ფასადი, მოწესრიგდა მოსაცდელი დარბაზი, დამონტაჟდა გარეგანათების თანამედროვე სისტემა, შენობაში შეყვანილი იქნა წყალი და მოწესრიგდა საკანალიზაციო სისტემა. ამ ეტაპზე, მიმდინარეობს სადგურის მიმდებარე ტერიტორიის კეთილმოწყობა.

დასრულებულია ქ. ზუგდიდის რკინიგზის სადგურის სარემონტო/სარეაბილიტაციო სამუშაოები, რომლის ფარგლებში შეიღება შენობის შიდა და გარე ფასადები, შეიკეთა დაზიანებული სახურავის და სხვა დაზიანებული ინფრასტრუქტურის აღდგენითი სამუშაოები, გარემონტდა სველი წერტილი და გამოიცვალა საკანალიზაციო ქსელი.

განახლებული სადგური, ახალი იერსახით მგზავრებს უკვე ემსახურება.

დასრულდა ქ. რუსთავის რკინიგზის სადგურის სარეაბილიტაციო სამუშაოები, რომლის ფარგლებში შეიღება შენობის შიდა და გარე ფასადები, შეიკეთა დაზიანებული სახურავი ახალი ლედ ნათურებით. განხორციელდა სახურავის და სხვა დაზიანებული ინფრასტრუქტურის აღდგენითი სამუშაოები. მგზავრთა მოსაცდელ დარბაზში მოეწყო ახალი სველი წერტილი, საბილეთო სალარო და სხვა.

დასრულებულია ქ. ხაშურის რკინიგზის სადგურის შენობის ფასადის, ბაქნის, მგზავრთა მოსაცდელი დარბაზის და სახურავის კაპიტალური აღდგენითი სამუშაოები. პირველ სართულზე შეიკეთა ძველი ფანჯრები ახალი მეტლო პლასტმასის ფანჯრებით, მგზავრთა მოსაცდელ დარბაზში და ბაქანზე დამონტაჟდა ლედ სანათები (ბაქანზე ლედ განათება მოეწყო ინფრასტრუქტურის მიერ). პროექტის ფარგლებში მთლიანად შეიღება გარე ფასადი.

გამომდინარე იქედან, რომ აქტუალურია რკინიგზის სადგურების სახურავებზე არსებული პრობლემები, რაც თავის მხრივ სადგურის შიდა ინტერიერის დაზიანებას იწვევს, ჯიარ ქონების მართვამ წამოიწყო სახურავის სარემონტო სამუშაოების პროექტი, რომლის ფარგლებში უკვე შეკეთდა ქ. ქარელის და ქ. გურჯაანის სადგურის შენობების სახურავები.

სადგურ ბორჯომ-პარკის ვაგზლის შენობაში კიბის უჯრედის ქვეშ აშენდა ახალი თანამედროვე ტიპის საპირფარეშო, სადაც დამონტაჟებულია ჰაერ გამწოვი სისტემა, უზრუნველყოფილია ტრაპითა და წყლით, ასევე ფუნქციონირებს ელექტრო ენერგიის წყარო. აღნიშნული საფირპარეშო მოემსახურება, როგორც მომატებულ მგზავრდა ნაკადს, ასევე ჩამოსულ ტურისტებს.

დასრულებულია ქ. გორის რკინიგზის სადგურის სარემონტო სამუშაოები, რომლის ფარგლებში გარემონტდა მეორე სართულზე მარჯვენა ფლიგელი სადაც განთავსებულნი არიან რკინიგზის სტრუქტურული ერთეულების თანამშრომლები, ასევე შეკეთდა დაზიანებული მეტალო ფლასმასის ფანჯრები, მთლიანად შეიკეთა კიბის უჯრედის თავზე არსებული ჭერი, შეიღება კედლები, მოპირკეთდა ვაგზლის შესასვლელი ახალი გრანიტის ფილებით, დამონტაჟდა გარე განათების თანამედროვე ლედ სისტემა.

ქ. ქობულეთის, ქ. ურეკის და ქ. სამტრედიის მოსაცდელ დარბაზსა და სალაროებთან შეიკეთა ძველი ნათურები ახლით.

მოეწყო ღია და დახურული ტიპის სასაწყობე მეურნეობა. აღნიშნულის ფარგლებში:

- რეაბილიტაცია ჩაუტარდა ხაშურში მდებარე საქმიან ეზოს, მოეწყო ბეტონის კედელი და აღდგა ღობის დაზიანებული მონაკვეთები;
- მოსწორდა ტერიტორია, შეკეთდა ცენტრალური რკინის კარი, განხორციელდა ეზოში არსებული სასაწყობე შენობა-ნაგებობის სახურავის აღდგენა, ეზოს წყლით მომარაგების უზრუნველყოფა.

- დამატებით განხორციელდა ხაშურის სავაგონო დეპოს ტერიტორიაზე ყოფილი საქვების შენობის გაწმენდა საყოფაცხოვრებო და სამშენებლო ნაგვისგან, მოსწორდა იატაკის ზედაპირი ღორღით და ბეტონით. აღდგა შიდა და გარე განათება. აღდგა ცენტრალური კარი და მოეწო 16 ერთეული ფანჯრის დამცავი ბადე.

ტერიტორიაზე ხორციელდება კომპანიის საკუთრებაში არსებული, საქართველოს მასშტაბით განლაგებული მოძრავი ქონების დასაწყობება ერთ ლოკაციაზე, რაც ხელს შეუწყობს:

- ქონების რეალიზაციის პროცესის გამარტივებას;
- დატაცების ფაქტების შემცირებას;
- მომხმარებლებისთვის კომფორტული გარემოს შექმნა;
- აქტივების ღირებულების გაზრდას;
- დაცვის ხარჯების შემცირებას.

სასასწორო მეურნეობა

- სასასწორო მეურნეობის მიერ გაწეული მომსახურების შედეგად მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა დაახლოებით 58,500 ლარი.
- ასევე გაფორმდა კონტრაქტი სს „საქართველოს რკინიგზა“-სთან სასწორების დაკალიბრების მომსახურების გაწევაზე;
- რაც საშუალებას იძლევა შენარჩუნდეს როგორც სამუშაო პერსონალი, ასევე სასასწორო ინფრასტრუქტურა.
- მიმდინარეობს დაკალიბრების მომსახურების გაყიდვების შესახებ მარკეტინგული კვლევა ახალი კლიენტების მოძიების მიზნით.

ბიზნეს გარემოს გაუმჯობესება

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ ქონების ეფექტურად მართვის მიზნით სხვადასხვა მიმართულებით ახორციელებს მუშაობას.

- კვლევები

ქონების განკარგვის პროცესში მნიშვნელოვანი როლი უჭირავს კვლევებს. შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ თანამშრომლების მიერ მუდმივად ხდება ბაზარზე დაკვირვების საფუძველზე რეკომენდაციების მომზადება, თუმცა ამავდროულად კომპანია მუშაობს ფართო მასშტაბიან კვლევებზეც. მაგალითად: 2016 წელს შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ დაკვეთით უძრავი ქონების საერთაშორისო საკონსულტაციო კომპანია შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯიას“ მიერ განხორციელდა ცხრა რკინიგზის სადგურის კვლევა, რომლის საფუძველზე შემდგომი განვითარებისთვის შეარჩია თბილისის აეროპორტის და მახინჯაურისა სადგურები და მომზადდა დოკუმენტი ინვესტორებისთვის შესათავაზებლად, სადაც მოცემულია ამ ორი სადგურის დეველოპმენტის კონცეფცია და ფინანსური პროგნოზები.

ამ ეტაპზე, კვლავ იგეგმება კვლევის განხორციელება და მიმდინარეობს მოლაპარაკებები სხვადასხვა კომპანიებთან სს „საქართველოს რკინიგზის“ და მისი შვილობილი კომპანიების ბალანსზე არსებული მიწის ნაკვეთებიდან განვითარების პოტენციალის მქონე ნაკვეთების შერჩევის მიზნით.

- გაყიდვები

კომპანიის კოორდინატორები მთელი ქვეყნის მასშტაბით აქტიურად მუშაობენ პოტენციურ და არსებულ მოიჯარეებთან, რათა დროულად მოხდეს ბაზარზე არსებული ნებისმიერი სახის ინფორმაციის შეგროვება, დამუშავება და ადეკვატური ქმედებების განხორციელება პოტენციური გასაიჯარებელი ფართების მოცულობის გაზრდის მიზნით. ასევე აღსანიშნავია, რომ კომპანია ქონებას აიჯარებს მაქსიმუმ 10 წლის ვადით, ხოლო სოლიდური ინვესტიციის განხორციელების შემთხვევაში სასყიდლიან სარგებლობაში უძრავი ქონების გადაცემა შესაძლებელია განხორციელდეს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მაქსიმალური ვადით.

მომრავი ქონების რეალიზაციის კუთხით განხორციელდა სარკინიგზო მოძრავი შემადგენლობის დახარისხება მისი ტიპის და ლიკვიდურობის მიხედვით, რათა კომპანიამ უფრო ეფექტურად და სწრაფად მოახდინოს მისი რეალიზება, ხოლო რეალიზაციიდან შემოსული თანხა ცალსახად მიმართოს სხვადასხვა გრძელვადიანი საინვესტიციო პროექტების მოსაკვლევად და დასაფინანსებლად.

- ცნობადობის გაზრდა

კომპანია აქტიურად ცდილობს სოციალური ქსელის მეშვეობით გაავრცელოს ინფორმაცია თავისი საქმიანობის და აუქციონზე გატანილი უძრავი და მოძრავი ქონების შესახებ.

ასევე, წერილობით უკავშირდება სხვა ქვეყნის წარმომადგენლებს, რომლებიც შესაძლოა დაინტერესდნენ მოძრავი შემადგენლობის აქტივებით.

მომავალში კომპანია აპირებს ინფორმაცია გააცნოს სხვადასხვა ქვეყნის საელჩოებს, ასევე სხვადასხვა საინტერესო პროექტებზე სოციალურ ქსელში გააკეთოს რეკლამა და მისთვის საჭირო სეგმენტამდე მიიტანოს შეთავაზება.

მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები

- ხანგრძლივი მოლაპარაკებების და დაინტერესებულ პირებთან მუშაობის შედეგად ქ. ხაშურის რკინიგზის სადგურში მოეწყო ჯავრიშვილის თვალის კლინიკა „ოფთალმიჯი“.
- შპს „ჯიარ ქონების მართვამ“ განაახლა მოლაპარაკებები სხვადასხვა კომპანიებთან სადგურის შენობების ბაქნის და ქალაქის მხარეს ფასადებზე დასახელების განათებული მაჩვენებლების/დასახელების დამონტაჟებაზე. ამ ეტაპზე მომზადდა დიზაინი და გაიმართა შეხვედრები მომსახურების მომწოდებელ სხვადასხვა კომპანიებთან.
- შპს „ჯიარ ქონების მართვამ“ განაახლა მოლაპარაკებები სხვადასხვა კომპანიებთან სადგურის შიდა და გარე არეალში სარეკლამო კონსტრუქციების და მასალების განთავსებაზე. დაინტერესებულ კომპანას უფლება მიეცემა განახორციელოს სარეკლამო და საინფორმაციო მასალები, ასევე შეძლოს რკინიგზის სადგურების ტერიტორიაზე სარეკლამო მასალების, დროშების, შტენდერების, პროდუქციის და სხვა არასტანდარტული კონსტრუქციების განთავსება.
- მოძრავი ქონების რეალიზაციის მიზნით, აზერბაიჯანის, ბელარუსის, ესტონეთის, ლატვიას, ლიტვას, რუსეთის, სომხეთის, უკრაინის, ყაზახეთის და ჩეხეთის წარმომადგენლობებს (საელჩოებს) საქართველოში, გაეგზავნათ წერილები, სადაც მოცემულია ინფორმაცია „ჯიარ ქონების მართვის“ ბალანსზე არსებული სარკინიგზო მოძრავი შემადგენლობის შესახებ და ეთხოვათ ქვეყნებს შორის სავაჭრო ურთიერთობების საფუძველზე, აღნიშნული ინფორმაცია გაეცნოთ თავიანთ ქვეყანაში შესაძლო დაინტერესებული ბიზნესის ან სამთავრობო სექტორისთვის.

SWOT

ძლიერი მხარე

- ✓ მთელი ქვეყნის მასშტაბით უძრავი ქონების დივერსიფიკაცია.
- ✓ გამწვანებულ და არადისკრიმინაციული ქონების განკარგვის სისტემა (ინტერნეტ აუქციონი).
- ✓ უწყვეტი და ჯანსაღი კომუნიკაცია არსებულ და პოტენციურ მომხმარებლებთან.

სუსტი მხარე

- ✓ ქონების რეალიზაციის ან იჯარით გაცემის პროცესის ხანგრძლივობა.
- ✓ საიტარო/სარეალისტო ქონების ფასწარმოქმნის მოუქმელობა;
- ✓ უძრავი ქონების ბაზარზე დაბალი ცნობადობა;

შესაძლებლობები

- ✓ აქტიური მარკეტინგული კამპანიის ჩატარება, კომპანიის ცნობადობის გაზრდის მიზნით.
- ✓ უცხო პარტნიორების მოძიება და სხვადასხვა პროექტებში თანაინვესტირება.
- ✓ გადასახადების შემცირება
- ✓ არსებული უძრავი ქონების მოდერნიზაცია და მომხმარებლისთვის მიმზიდველად ქცევა.
- ✓ ბოროტ-ბაკურიანის საკურორტო ზონაში რამოდენიმე დასასვენებელი კომპლექსის განვითარება.

საფრთხე

- ✓ მოძრავი ქონების დატაცების საფრთხე.
- ✓ ქონების განკარგვის კუთხით სახელმწიფო რეგულაციების განმკაცრება.
- ✓ სტიქიური მოვლენები, უძრავი ქონების დაზიანება.
- ✓ კოლიტიკური არასტაბილურობა მფლობელ სახელმწიფოებში.

შპს „ჯიარ ბორჯომი - ბაკურიანი“

კომპანიის შესახებ

2010 წლიდან დაარსდა შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანი“, რომელიც შეიქმნა სს „საქართველოს რკინიგზა“-ს ხაშურის რეგიონის ამავე სახის სამსახურების ბაზაზე. 2019 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელია შპს „ჯიარ ქონების მართვა“.

ორგანიზაციული სტრუქტურა

კომპანიაში ამ ეტაპზე დასაქმებულთა რაოდენობა შეადგენს 74 თანამშრომელს.

2017 წლიდან შპს „GR ბორჯომ-ბაკურიანის“ თანამშრომლები თანამდებობრივ სარგოზე დანამატებს შემდეგი წესის მიხედვით იღებენ:

კომპანიაში დასაქმებული მუშაკებისათვის, შვებულებაში გასვლისას, კომპანიის თანამშრომლებზე, რომელთა თვიური თანამდებობრივი სარგო არ აღემატება 1,250 ლარს, მუშაობის სტაჟის გათვალისწინებით, დაწესდა დანამატის გაცემა შემდეგი ოდენობებით:

- 5-დან 10 წლის სტაჟის ჩათვლით - 90 ლარი;
- 10-დან 20 წლის სტაჟის ჩათვლით - 120 ლარი;

კომპანიაში დასაქმებული მუშაკებისათვის შრომის კოდექსით გათვალისწინებული უქმე დღეებში, დამტკიცდა დანამატი შესრულებული მუშაობისათვის ყოველი საათისათვის საათობრივი განაკვეთის 34% ოდენობით.

იმ თანამშრომლებისათვის, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ საპატიო რკინიგზელის წოდება, 20%-ის ოდენობით თანამდებობრივი სარგოს (თვიური სატარიფო განაკვეთის) დანამატი დაწესდა.

ასევე, 2017 წელს, შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანის“ თანამშრომლებს, რომლებიც მატარებლის გამართულ და უსაფრთხო მოძრაობაზე ზრუნავენ ახალი სამუშაო ფორმები გადაეცათ.

ინფრასტრუქტურის განვითარება

სიძველიდან გამომდინარე, ბორჯომ-ბაკურიანის ხაზზე არსებულ ინფრასტრუქტურას გამართული მუშაობისთვის მუდმივად ესაჭიროება რეაბილიტაციისთვის საჭირო ინტენსიური პროცესი, რაც დაკავშირებულია სოლიდურ დანახარჯებთან. ამ ეტაპზე, დანახარჯების ანაზღაურებას (ინვესტიციების განხორციელების ფორმით) და სხვადასხვა პროექტების დაგეგმვას ახორციელებს დამფუძნებელი კომპანია შპს „ჯიარ ქონების მართვა“.

1. შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ შვილობილმა კომპანიამ შპს „ჯიარ ბორჯომ-ბაკურიანი“-მა ‘ გამოაცხადა ტენდერი ვიწროლიანდაგიანი რკინიგზის ხაზის ბორჯომი-წალკის გადასარბენზე კმ-1-დან კმ-9-ის ჩათვლით მიწის ვაკისის და ჩამონაყარი გრუნტის მოჭრა გატანისა , კიუვეტების , წყალგამტარი არხებისა და გაბიონების მოწყობის სამუშაოებთან დაკავშირებით. აღნიშნული სამუშაოებს ასრულებს ტენდერში გამარჯვებული კომპანია „მშენებელი 2014“, აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ვიწროლიანდაგიან რკინიგზის ხაზის მონაკვეთზე აღნიშნული მამტაბის სამუშაოები მისი არსებობის მანძილზე არ ჩატარებულა.

ჩატარებული სამუშაოები უზრუნველყოფს მგზავრთა გადაყვანასა და მატარებელთა უსაფრთხო

მომრაობას.

2. არაგემიურ შეკეთებაზე გაიფხიკა, დადუღდა საწვინარი ღარები და მთლიანად შეიღება თოვლწმენდელი ჩს-11-ზე. ასევე შეიკერა და აეწყო ჩს-11 ტიპის ელმავლის ჰაერის „გარმოშვა“ – 4 (ოთხი) ცალი. ავტომობილით ჩამოტანილ იქნა და გადმოიტვირთა ხაშურის სავაგონო დეპოში შემოდულებული ჩს-11 ტიპის ელმავლის 8(რვა) ცალი წყვილთვალა.

3. 3. მგზავრთა გადაყვანისა და მოძრაობის გაუმჯობესების მიზნით, სადეპოო შეკეთება ჩაუტარდა 2(ორ) პე-900 ტიპის სამგზავრო ვაგონს და 1(ერთ) სატვირთო ვაგონს. შეკეთდა სამგზავრო ვაგონის წყვილთვალეების გასაჩარხი სახარატო ჩარხი. ვაგონ #4002-ზე და პე-900 ტიპის ვაგონ #045-ზე შეიცვალა დაზიანებული იატაკი ახლით.

4. შეიღება სალოკომოტივო საამქროს შესასვლელი კარები, სამორიგეო ოთახის კარები და ფანჯრები . ოთახის შესასვლელები მოსწორდა მოიხრეშა და დაისხა ცემენტი. ასევე ვაგონების ტექნიკური მომსახურების პუნქტის საამქროში შეიღება კარადები და ვაგონის დასაყენებელი „კოლზები“. საამქროში შეკეთდა კომბინირებული სახარატო ჩარხი -1 ცალი.

5. ვაგონების ტექნიკური მომსახურების პუნქტის ტერიტორიაზე აიხსნა უმოქმედო რელსები, რომლებზეც საწყობდებოდა ვაგონის ავარიული ღერძები და ეს დაბალი ზომის რელსები დაყენდა საკოლომოტივო დეპოს ეზოში ვენახის ბოძებად 12 ცალი.

6. ტექნიკური მომსახურება (ტ.მ-2) ზამთრის პერიოდთან მზადება, ჩაუტარდა 9(ცხრა) პე-900 ტიპის სამგზავრო ვაგონს.

7. სალიანდაგოს პირველ ბრიგადის ურიკაზე შეიცვალა ფიცრები უვარგისი ძველვარგისით.

8. სადგურ ბორჯოში დეპოს მე-3-ე ლიანდაგზე გამოჭრილ იქნა გამიწებული ბალასტი და შეტანილ იქნა სალიანდაგო ღორღი 48მმ .

ასევე ეტაპობრივად უტარდებოდა დეზინფექცია სადგურებს, საამქროებს, ადმინისტრაციის შენობას. ვაგონებსა და ელმავლებს.

კონსოლიდირებული მონაცემები

საინვესტიციო ქონება

არსებული აქტივების გამოყენებით, ათასი ორიენტირებულია გრძელვადიანი შემოსავლების მიღებაზე. აქტივები:

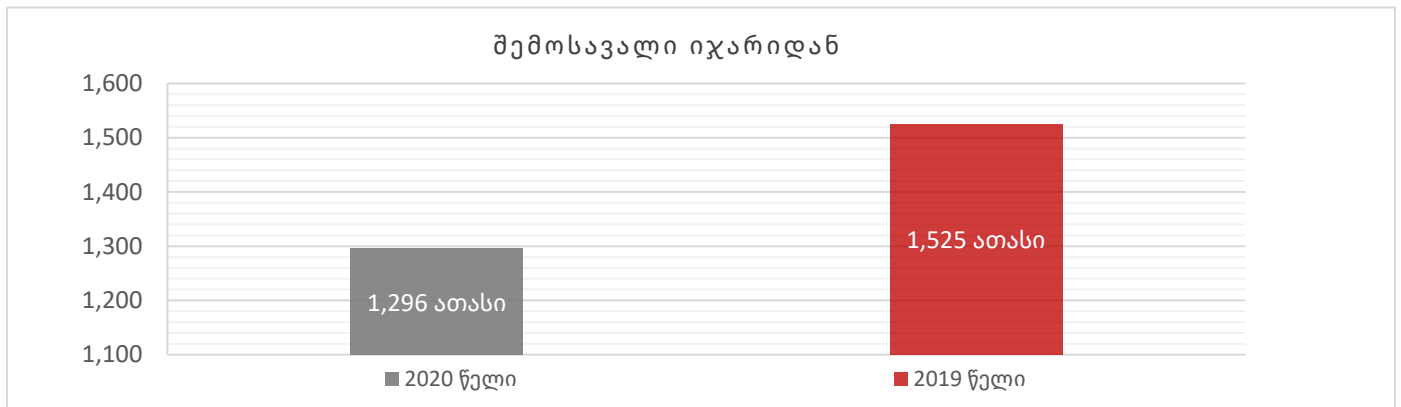
		ნარჩენი საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2020
1	უძრავი ქონება	6 789 ათასი
2	მიწის ნაკვეთები	11 603 ათასი
ჯამი		18 392 ათასი

სხვა ქონება და აღჭურვილობა

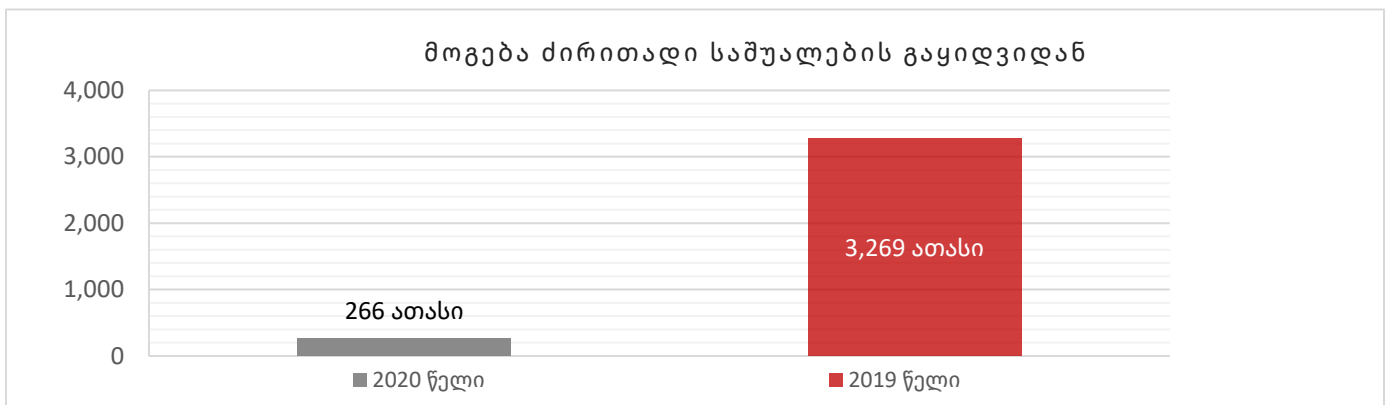
კომპანიის ბალანსზე ირიცხება სხვადასხვა ტიპის რკინიგზის მოძრავი შემადგენლობა (ელმავლები, სატვირთო და სამგზავრო ვაგონები). ასევე კომპანიის ბალანსზე ირიცხება მოძველებული ავტომობილები, მანქანა-დანადგარები და კავშირგაბმულობის საშუალებები. ამჟამად კომპანიაში მიმდინარეობს მოძრავი შემადგენლობის დახარისხება მისი ტიპის და ლიკვიდურობის მიხედვით, რათა კომპანიამ უფრო ეფექტურად და სწრაფად მოახდინოს მისი რეალიზება.

მოძრავი შემადგენლობის ნარჩენი საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6 778 ათასი
სხვაქონებისდააღჭურვილობისნარჩენისაბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6 591 ათასი

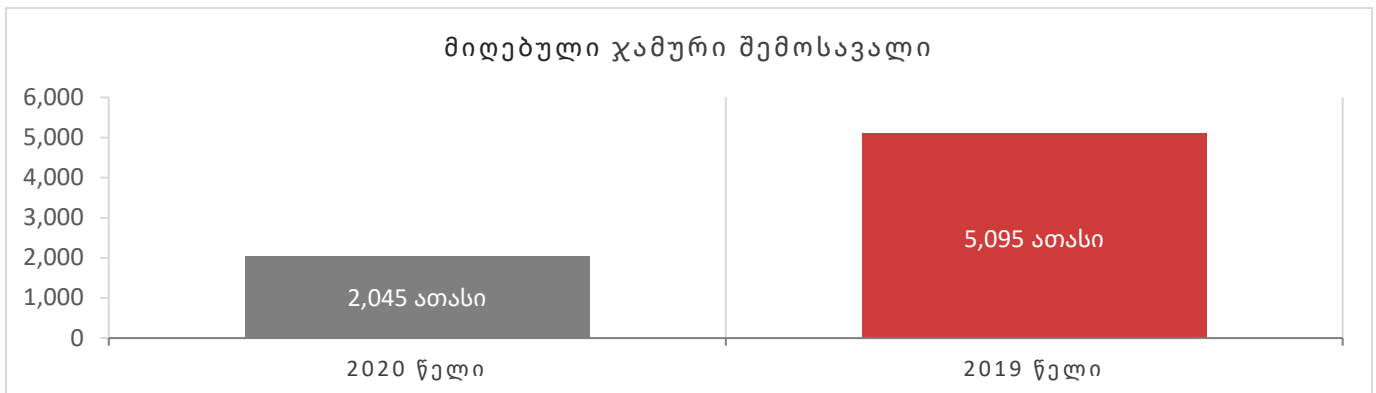
შემოსავლები



2020 წელს 2019 წელთან შედარებით, შემოსავალი იჯარიდან შემოსავალი შემცირდა 15%-ით.



2020 წელს 2019 წელთან შედარებით, მოგება ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან შემცირდა 91,9%-ით.



2020 წელს 2019 წელთან შედარებით, მიღებული ჯამური შემოსავალი შემცირდა 59,9%-ით.

- 2020 წელს ქონების რეალიზაციიდან მიღებულმა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა 819 ათასი ლარი.
- ჯგუფის საოპერაციო ხარჯებმა შეადგინა 4 492 ათასი ლარი, მათ შორის ქონების და მიწის გადასახადი 881 ათასი ლარი.

ფინანსური რისკები

ფინანსური რისკების მართვა

ჯგუფში რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი შეიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკს და საპროცენტო განაკვეთის რისკს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი ამოცანებია რისკის შეზღუდვების დადგენა და შემდგომ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ფაქტორისადმი დაქვემდებარება ამ შეზღუდვებს არ გასცდეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკის ფაქტორების მართვის ფუნქციები განკუთვნილია შიდა პოლიტიკის და პროცედურების სათანადოდ ფუნქციონირების მიზნით, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების შესამცირებლად.

ჯგუფის მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ჯგუფის რისკების მართვის ზედამხედველობაზე. ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკა ექვემდებარება რეგულარულ და პერიოდულ გადახედვას, რათა მოხდეს საბაზრო პირობებში ჯგუფის საქმიანობაში ცვლილებების დროული ასახვა.

ჯგუფის შესაძლოა აღმოჩნდეს შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი. ეს არის რისკი, როდესაც ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად გამოიწვევს მეორე მხარის ფინანსურ ზარალს. ამგვარი საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის მიერ კონტრაგენტებისათვის მომსახურების მიყიდვისას და აგრეთვე სხვა ოპერაციების შემთხვევაში, რომელთა შედეგადაც წარმოიქმნება ფინანსური აქტივები.

დებიტორული დავალიანება: ჯგუფის საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე ძირითადად თითოეული კლიენტის ინდივიდუალური მახასიათებლები მოქმედებს. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს, რომლებმაც შესაძლოა იმოქმედონ ჯგუფის კლიენტთა ბაზის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ მრეწველობის და ქვეყნის დეფოლტის რისკი, რომელშიც ფუნქციონირებენ კლიენტები, კერძოდ ბოლო დროს გაურესებულ ეკონომიკურ პირობებში.

ჯგუფის საიჯარო მოთხოვნები მოიცავს მოთხოვნებს საქართველოს კომპანიების მიმართ, რომლებიც ახორციელებენ მგზავრობის ბილეთების გაყიდვას ან სხვა მომსახურებას უწევენ ფიზიკურ პირებს. ამ მოთხოვნებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი იმართება მოთხოვნის ნაშთების ყოველთვიური მონიტორინგით და მოთხოვნით ვალის სასწრაფო დაფარვის შესახებ, როდესაც ნაშთი მიუახლოვდება ყველა ინდივიდუალური კონტრაქტისთვის განსაზღვრულ კონკრეტულ ზღვარს.

კლიენტის საკრედიტო რისკის მონიტორინგისას, კლიენტები ჯგუფდება მათი საკრედიტო მახასიათებლების მიხედვით, მათ შორის ასაკობრივი პროფილი, დაფარვის ვადა და წინა ფინანსური პრობლემების არსებობა.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, როდესაც ჯგუფი ვერ უზრუნველყოფს დაკისრებული ვალდებულების დროულად დაფარვას. ლიკვიდურობის რისკების პრევენციული მიზნებისათვის ჯგუფის მიდგომაა, რომ ვალდებულების გადახდის თარიღისათვის გააჩნდეს ყველა ფინანსური დავალიანების დაფარვის საშუალება, რათა შენარჩუნებულ იქნას ჯგუფის მაღალი რეპუტაცია საზოგადოების წინაშე.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ აგრეთვე უზრუნველყოფს სამუშაო კაპიტალის (working capital) დადებით ბალანსს, რაც გულისხმობს იმას, რომ ჯგუფის მიმდინარე აქტივები უნდა აღემატებოდეს მიმდინარე ვალდებულებებს. ჯგუფის მენეჯმენტი ახორციელებს სამუშაო კაპიტალის პერიოდულ მონიტორინგს.

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ ყოველთვიურ რეჟიმში ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების მონიტორინგს.

ჯგუფი გეგმავს დაფაროს თავისი მიმდინარე ვალდებულებები შემოსავლებით საოპერაციო საქმიანობიდან.

საბაზრო რისკი. ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს მისაღები რისკის მოცულობის შეზღუდვებს, რომლის პერიოდული მონიტორინგი ხორციელდება. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენებით თავიდან არ იქნება აცილებული ის დანაკარგები, რომელიც ამ შეზღუდვების მიღმა იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება უფრო მნიშვნელოვან საბაზრო ცვლილებებს.

სავალუტო რისკი. ჯგუფი შესაძლოა დაექვემდებაროს სავალუტო რისკს ყველა იმ ტრანზაქციაზე, რომელიც დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში (მაგ. საქონლისა და მომსახურების რეალიზაცია, შესყიდვები, ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები, სავაჭრო დებიტორული და კრედიტორული დავალიანებები). ვალუტები, რომელშიც ეს ოპერაციები, ძირითადად, დენომინირებულია არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს ამ რისკისადმი დაქვემდებარების შეზღუდვებს ვალუტის მიხედვით და მთლიანად. ამ მხრივ მდგომარეობის მონიტორინგი ხორციელდება ყოველთვიურად.

კაპიტალის მართვა. ჯგუფის კაპიტალის მართვის ამოცანებია უზრუნველყოს ჯგუფის გამართული ფუნქციონირება, რათა მეწილეებმა მიიღონ უკუგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულმა მხარეებმა – სარგებელი და შენარჩუნდეს ჯგუფის ოპტიმალური სტრუქტურა, რათა შემცირდეს კაპიტალური ხარჯები. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირების მიზნით, ჯგუფმა შესაძლოა მოახდინოს გადასახდელი დივიდენდების ოდენობის კორექტირება, დაუბრუნოს კაპიტალი ან გაზარდოს საწესდებო კაპიტალი.

საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაცია. კომპანიაში საკუთარი აქციების შესყიდვას ადგილი არ ქონია.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს არ გააჩნია სესხები ან სხვა სახის ფინანსური ვალდებულებები, რომლებსაც ერიცხება პროცენტი.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი ახსნა განმარტებები.

კომპანიის აქტივებისა და ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში, რომელიც აუდირებულია სერთაშორისო აუდიტორიული კომპანიის მიერ.

კორონავირუსი

COVID-19-ის აფეთქებამ და მისმა სწრაფმა გავრცელებამ მსოფლიოს გარშემო 2020 წლის დასაწყისში არსებითი გავლენა იქონია და ბიზნეს გარემოში ცვლილებები შეიტანა მსოფლიოს გარშემო ყველა ქვეყანაში, მათ შორის საქართველოშიც.

2020 წლის 11 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ (WHO) COVID-19 კორონავირუსის პანდემიად გამოაცხადა. COVID-19 -ის საზოგადოების ჯანმრთელობისთვის პოტენციურად სერიოზული საფრთხის საპასუხოდ, საქართველოს მთავრობამ ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგო ზომები მიიღო, რაც მოიცავს ტრანსსასაზღვრო გადაადგილებაზე შეზღუდვების დაწესებას, უცხოელი სტუმრებისთვის ქვეყანაში შემოსვლის შეზღუდვებს და ბიზნეს საზოგადოებისთვის მითითების მიცემას, რომ თანამშრომლები სახლიდან მუშაობის რეჟიმზე გადაიყვანონ. 2020 წლის მარტის განმავლობაში, რეგიონალურმა უფლებამოსილმა ორგანოებმა ეტაპობრივად შემოიღეს დამატებითი ზომები სოციალური დისტანცირების გასაძლიერებლად, სკოლების, უნივერსიტეტების, რესტორნების, კინოთეატრების, თეატრების და მუზეუმების და სპორტული დაწესებულებების დახურვის ჩათვლით.

საქართველოს მთავრობამ შემოღებული ზომების ეტაპობრივი გაუქმება 2020 წლის მაისის ბოლოდან დაიწყო. თუმცა ეპიდსიტუაციის გაუარესების გამო სექტემბრიდან კვლავ განხორციელდა წერტილოვანი ჩაკეტვები.

ჯგუფის მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით და ამჟამად ხელმისაწვდომ სხვა საჯარო ინფორმაციასთან ერთად ხელმძღვანელობა მოელოდა რომ COVID-19-ის აფეთქებას ექნება უარყოფითი გავლენა ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე 2020 წელს. ვინაიდან, შექმნილმა სიტუაციამ გავლენა მოახდინა არსებული მოიჯარეების გადახდის უნაიანობაზე, რაც შესაბამისად წარმოქმნილ შეუსრულებელ ვალდებულებებში გამოიხატა. კომპანიამ შექმნილ გაუთვალისწინებელ სიტუაციაზე საპასუხოდ და მოიჯარეების მიმართ განახორციელა საიჯარო ქირის პატიება შეზღუდვების მოქმედების პერიოდზე, ჯამში განხორციელდა 80 770 ლარის პატიება.

ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მოსალოდნელია, რომ უახლოეს მომავალში ჯგუფი ჩვეულებრივ გაარგმელებს მის საოპერაციო საქმიანობას ფულადი სახსრებისა და მათი ექვივალენტების მნიშვნელოვანი რეზერვების არსებობის, გარე ვალის არარსებობის და საჭიროების შემთხვევაში, მშობელი კომპანიის სს „საქართველოს რკინიგზის“ ფინანსურ რესურსებზე თავისუფალი წვდომის შედეგად.

ხელმძღვანელობა არ გამორიცხავს რომ გახანგრძლივებულ საკარანტინო პერიოდს, ზომების გამკაცრებას, ან მსგავსი ზომების უარყოფით გავლენას ეკონომიკურ გარემოზე საზიანო იქნება ჯგუფისთვის საშუალო და გრძელვადიან პერიოდში. ჯგუფი ასევე ითვალისწინებს მოვლენათა განვითარების შესაძლო უარყოფითი ვარიანტებს და მზად არის საოპერაციო გეგმების ადაპტირებისთვის.

ხელმძღვანელობა აგრძელებს სიტუაციის მონიტორინგს და მსგავსი მოვლენების და გარემოებების შესამსუბუქებლად (მათი მოხდენის შემთხვევაში) მიიღებს საპასუხო ზომებს.

2020 წლის 31 დეკემბრისათვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის, მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია კომპანიის დირექტორის მიერ, 2021 წლის 30 სექტემბერს .

გენერალური დირექტორი

კორონავირუსი

COVID-19-ის აფეთქებამ და მისმა სწრაფმა გავრცელებამ მსოფლიოს გარშემო 2020 წლის დასაწყისში არსებითი გავლენა იქონია და ბიზნეს გარემოში ცვლილებები შეიტანა მსოფლიოს გარშემო ყველა ქვეყანაში, მათ შორის საქართველოშიც.

2020 წლის 11 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ (WHO) COVID-19 კორონავირუსის პანდემიად გამოაცხადა. COVID-19 -ის საზოგადოების ჯანმრთელობისთვის პოტენციურად სერიოზული საფრთხის საპასუხოდ, საქართველოს მთავრობამ ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგო ზომები მიიღო, რაც მოიცავს ტრანსპორტის გადაადგილებაზე შეზღუდვების დაწესებას, უცხოელი სტუმრებისთვის ქვეყანაში შემოსვლის შეზღუდვებს და ბიზნეს საზოგადოებისთვის მითითების მიცემას, რომ თანამშრომლები სახლიდან მუშაობის რეჟიმზე გადაიყვანონ. 2020 წლის მარტის განმავლობაში, რეგიონალურმა უფლებამოსილმა ორგანოებმა ეტაპობრივად შემოიღეს დამატებითი ზომები სოციალური დისტანცირების გასამდიერებლად, სკოლების, უნივერსიტეტების, რესტორნების, კინოთეატრების, თეატრების და მუზეუმების და სპორტული დაწესებულებების დახურვის ჩათვლით.

საქართველოს მთავრობამ შემოდებული ზომების ეტაპობრივი გაუქმება 2020 წლის მაისის ბოლოდან დაიწყო. თუმცა ეპიდსიტუაციის გაუარესების გამო სექტემბრიდან კვლავ განხორციელდა წერტილოვანი ჩაკეტვები.

ჯგუფის მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით და ამჟამად ხელმისაწვდომ სხვა საჯარო ინფორმაციასთან ერთად ხელმძღვანელობა მოელის რომ COVID-19-ის აფეთქებას ექნება უარყოფითი გავლენა ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე 2020 წელს. ვინაიდან, შექმნილმა სიტუაციამ გავლენა მოახდინა არსებული მოიჯარეების გადახდისუნარიანობაზე, რაც შესაბამისად წარმოქმნილ შეუსრულებელ ვალდებულებებში გამოიხატა. კომპანიამ შექმნილ გაუთვალისწინებელ სიტუაციაზე საპასუხოდ და მოიჯარეების მიმართ განახორციელა საიჯარო ქირის პატიება შეზღუდვების მოქმედების პერიოდზე, ჯამში განხორციელდა 80 770 ლარის პატიება.

ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მოსალოდნელია, რომ უახლოეს მომავალში ჯგუფი ჩვეულებრივ გაარგძელვებს მის საოპერაციო საქმიანობას ფულადი სახსრებისა და მათი ექვივალენტების მნიშვნელოვანი რეზერვების არსებობის, გარე ვალის არარსებობის და საჭიროების შემთხვევაში, მშობელი კომპანიის სს „საქართველოს რკინიგზის“ ფინანსურ რესურსებზე თავისუფალი წვდომის შედეგად.

ხელმძღვანელობა არ გამოირიცხავს რომ გახანგრძლივებულ საკარანტინო პერიოდს, ზომების გამკაცრებას, ან მსგავსი ზომების უარყოფით გავლენას ეკონომიკურ გარემოზე საზიანო იქნება ჯგუფისთვის საშუალო და გრძელვადიან პერიოდში. ჯგუფი ასევე ითვალისწინებს მოვლენათა განვითარების შესაძლო უარყოფითი ვარიანტებს და მზად არის საოპერაციო გეგმების ადაპტირებისთვის.

ხელმძღვანელობა აგრძელებს სიტუაციის მონიტორინგს და მსგავსი მოვლენების და გარემოებების შესამსუბუქებლად (მათი მოხდენის შემთხვევაში) მიიღებს საპასუხო ზომებს.

2020 წლის 31 დეკემბრისათვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის, მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია კომპანიის დირექტორის მიერ, 2021 წლის 30 სექტემბერს .

გენერალური დირექტორი