

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

2020 წლის ფინანსური
ანგარიშგება

სარჩევი

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



შპს "KPMG Georgia"

ჯი ემ თი პლაზა

მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4

თბილისი, საქართველო 0105

ტელეფონი +995 322 93 57 13

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ მესაკუთრეებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ განმარტებით შენიშვნებს.

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

მოსაზრების საფუძველი

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

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი მოსაზრება, ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს.

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

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

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ „კომპანიის“ ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი მოსაზრების 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 „კომპანიის“ შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს „კომპანიის“ უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა მოსაზრებაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში ან, თუ ამგვარი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი მოსაზრება. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა, შესაძლოა აიძულოს „კომპანია“ შეწყვიტოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით;
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის სამართლიანი წარდგენა.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, ზედამხედველობაზე 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 მოსაზრება გაიცა, არის:

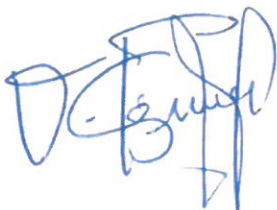
ვახტანგ კეჟერაძე

- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა „კომპანიის“ შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნი, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს „კომპანიის“ უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა მოსაზრებაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში ან, თუ ამგვარი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი მოსაზრება. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა, შესაძლოა აიძულოს „კომპანია“ შეწყვიტოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით;
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის სამართლიანი წარდგენა.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, ზედამხედველობაზე 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 მოსაზრება გაიცა, არის:

ვახტანგ კუჟერაძე



შპს "KPMG Georgia"
28 სექტემბერი, 2021 წელი



შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	130,425	141,662
ძირითადი საშუალებები		2,950	3,473
არამატერიალური აქტივები		246	270
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		39	39
სულ გრძელვადიანი აქტივები		133,660	145,444
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები		680	705
საგადასახადო აქტივები		451	2,606
გაცემული სესხები		1,669	1,202
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	4,167	3,299
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	10	17,591	31,048
სულ მიმდინარე აქტივები		24,558	38,860
სულ აქტივები		158,218	184,304
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	11		
საწესდებო კაპიტალი		160,120	160,120
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		39,009	41,154
დაგროვილი ზარალი		(346,327)	(284,461)
სულ კაპიტალი		(147,198)	(83,187)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	195,141	172,831
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		195,141	172,831
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	13	107,049	90,745
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14	3,226	3,915
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		110,275	94,660
სულ ვალდებულებები		305,416	267,491
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		158,218	184,304

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-39 გვერდებზე.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
 2020 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

’000 ლარი	შენიშვნა	2020	2019
შემოსავალი	5	17,019	26,478
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	8	(11,484)	26,994
სხვა (ხარჯები)/შემოსავალი (წმინდა)		(328)	41
საოპერაციო ხარჯები	7	(10,668)	(14,723)
სავაჭრო მოთხოვნებზე და გაცემულ სესხებზე აღიარებული გაუფასურების (ზარალის ანარიცხი)/აღდგენა	16(c)	(1,413)	1,997
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(6,875)	40,787
ფინანსური შემოსავალი	6	404	440
ფინანსური ხარჯები	6	(55,395)	(32,659)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	6	(54,991)	(32,219)
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(61,866)	8,568
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
სულ სრული (ზარალი)/შემოსავალი წლის განმავლობაში		(61,866)	8,568

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 28 სექტემბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
 დირექტორთა საბჭოს
 თავმჯდომარე

ზურაბ გაჩეჩილაძე
 ფინანსური დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-39 გვერდებზე.

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
2020 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	2020	2019
შემოსავალი	5	17,019	26,478
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	8	(11,484)	26,994
სხვა (ხარჯები)/შემოსავალი (წმინდა)		(328)	41
საოპერაციო ხარჯები	7	(10,668)	(14,723)
სავაჭრო მოთხოვნებზე და გაცემულ სესხებზე აღიარებული გაუფასურების ზარალის ანარიცხი/(აღდგენა)	16(c)	(1,413)	1,997
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(6,875)	40,787
ფინანსური შემოსავალი	6	404	440
ფინანსური ხარჯები	6	(55,395)	(32,659)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	6	(54,991)	(32,219)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		(61,866)	8,568
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში		(61,866)	8,568

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 28 სექტემბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

DocuSigned by:
Paschal Bani
 586469F5B5C8D480...

პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
 დირექტორთა საბჭოს
 თავმჯდომარე

ზურაბ გაჩეჩილაძე
 ზურაბ გაჩეჩილაძე
 ფინანსური დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-39 გვერდებზე

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
2020 წლის კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

'000 ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	160,120	41,154	(293,029)	(91,755)
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში შემოსავალი და სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	8,568	8,568
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	8,568	8,568
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	160,120	41,154	(284,461)	(83,187)
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	160,120	41,154	(284,461)	(83,187)
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(61,866)	(61,866)
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(61,866)	(61,866)
ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრეებთან მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხებსა და კრედიტებზე (შენიშვნა 11(c))	-	(2,145)	-	(2,145)
სულ ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრეებთან	-	(2,145)	-	(2,145)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	160,120	39,009	(346,327)	(147,198)

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-39 გვერდებზე.

შპს „რაკიან აფთაუნ დეველოპმენტი“
2020 წლის ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

’000 ლარი	შენიშვნა	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
წლის (ზარალი)/მოგება		(61,866)	8,568
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		687	620
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება		11,484	(26,994)
სავაჭრო მოთხოვნების და გაცემული სესხების გაუფასურების ანარიცხი/(აღდგენა)	16(c)	1,413	(1,997)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	6	54,991	32,219
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობებიდან საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		6,709	12,416
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(2,320)	1,284
ცვლილება საგადასახადო აქტივებში		2,155	5,142
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(677)	(299)
ცვლილება მარაგებში		25	(57)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები პროცენტის გადახდამდე		5,892	18,486
გადახდილი პროცენტი	13(b)	(23,521)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(17,629)	18,486
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი სახსრები			
მიმდინარე ანგარიშებზე მიღებული პროცენტი		404	440
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(247)	(765)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(215)	(528)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა		76	28
არმატერიალური აქტივების შეძენა		-	(69)
სესხების გაცემა		(143)	(253)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(125)	(1,147)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		-	-
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		(17,754)	17,339
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		31,048	12,668
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		4,297	1,041
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	10	17,591	31,048

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-39 გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად, მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი 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-ის პანდემიამ შეიტანა დამატებითი გაურკვევლობები ბიზნეს გარემოში.

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

(b) ორგანიზაცია და საქმიანობა

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებული კომპანია. კომპანია დაფუძნდა 2008 წლის 23 ივნისს. კომპანიის რეგისტრაციის ნომერია: 204557014.

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

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცალო ვაჭრობის და დასასვენებელი კომერციული ფართების იჯარით გაცემა თბილისი მოლის სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში, რომელიც თბილისში, დიდმის ტერიტორიაზეა განთავსებული.

კომპანიის მფლობელები არიან შემდეგი საწარმოები: შპს რაკიინ დეველოპმენტი (84.7%) და ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტი (15.3%). კომპანია ძირითადად საბოლოო მშობელი კომპანიის ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტის (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) მართვის ქვეშ მყოფ ჯგუფში შემავალი საწარმოებიდან ფინანსდება. შედეგად, კომპანია ეკონომიკურად დამოკიდებულია საბოლოო მშობელ კომპანიაზე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფასს“-ები) სრულ შესაბამისობაში.

(b) უწყვეტი ფუნქციონირება

მიუხედავად იმისა, რომ 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მიმდინარე ვალდებულებები შეადგენდა 85,717 ათასი ლარი (2019: 55,800 ათასი ლარი) და COVID-19 პანდემიის მდგომარეობის გამო (შენიშვნა 20) არსებითად შემცირდა საიჯარო შემოსავალი, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით, რომელსაც კომპანიის ხელმძღვანელობა შესაფერისად მიიჩნევს შემდეგი მიზეზების გამო:

კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, საბოლოო მშობელი კომპანიისგან დაფინანსების გზით (ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტი), მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის.

აღნიშნული პროგნოზები დამოკიდებულია დაშვებაზე, რომ ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტი ამჟამად ჯგუფისადმი მართებული თანხების დაფარვას არ მოითხოვს, რაც 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის 302,190 ათას ლარს შეადგენდა (2019: 263,576 ათასი ლარი) (იხილეთ ასევე შენიშვნა 13) და შეტანილი იყო სესხებსა და კრედიტებში, და რომ პერიოდის განმავლობაში დამატებით ფინანსურ დახმარებას გაუწევს კომპანიას. ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტმა გამოთქვა განზრახვა გააგრძელოს მსგავსი დაფინანსების უზრუნველყოფა კომპანიის საჭიროების მიხედვით, და რომ ის არ აპირებს ბალანსის თარიღისთვის დასაფარი ოდენობების დაფარვის მოთხოვნას, პროგნოზების მიერ მოცული პერიოდისთვის. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, დირექტორებიც აცნობიერებენ, რომ ვერ იქნებიან დარწმუნებული იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ.

შესაბამისად, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, რომ გააგრძელოს მისი ვალდებულებების დაკმაყოფილება მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში და შესაბამისად მოამზადა აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ არ არსებობს არსებითი გაურკვევლობა კომპანიის უნართან დაკავშირებით გააგრძელოს საქმიანობა უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით.

3. სამუშაო და წარდგენის ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს კომპანიის სამუშაო ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი 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 შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 2(b) - უწყვეტი ფუნქციონირება: არსებობს თუ არა არსებითი გაურკვევლობა, რომელმაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმო; და
- შენიშვნა 8 - საინვესტიციო ქონება.

ინფორმაცია დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული გაურკვევლობების შესახებ, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში არსებითი ცვლილებების მნიშვნელოვანი რისკის წინაშე დგანან, განხილულია შენიშვნაში 8(a) - სამართლიანი ღირებულების შეფასება საინვესტიციო ქონებისთვის.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას.

სამართლიანი ღირებულება ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიებში გამოყენებული ინფორმაციის საფუძველზე:

- 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 8(a) - საინვესტიციო ქონება;
- შენიშვნა 14(d) - სესხები და კრედიტები; და
- შენიშვნა 17(a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი

’000 ლარი	2020	2019
საიჯარო შემოსავალი		
საიჯარო შემოსავალი მოიჯარეებისგან	13,154	21,198
სხვა საიჯარო შემოსავალი	469	1,264
	13,623	22,462
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან		
მომსახურების საფასური	3,397	4,016
	3,397	4,016
	17,020	26,478

(a) მომსახურების საფასური

კომპანია უზრუნველყოფს სავაჭრო ცენტრში საერთო სივრცესთან დაკავშირებულ საქმიანობას, რაც მოიცავს დერეფნების გაწმენდას, უსაფრთხოების უზრუნველყოფას და გათბობას. აღნიშნული მომსახურებისთვის თითოეული მოიჯარე იხდის ფიქსირებულ ყოველთვიურ გადასახადს 8 აშშ დოლარის ოდენობით, მის მიერ დაქირავებულ თითო კვადრატულ მეტრზე (2019: 8 აშშ დოლარი თითო კვადრატულ მეტრზე).

(b) კომუნალურები

კომპანია ფასნატიანი საკომისიოს გარეშე აწვდის კომუნალურ მომსახურებას როგორცაა ელექტროენერგია, წყალი და დასუფთავების მომსახურება მის მოიჯარეებს.

ხელმძღვანელობამ გაანალიზა და დაასკვნა, რომ კომპანია მოქმედებს როგორც აგენტი და არა როგორც პრინციპალი. ხელმძღვანელობამ აგენტის პრინციპალისგან განსხვავების მიზნით გაითვალისწინა შემდეგი ფაქტორები:

- კომპანია არ იღებს მომსახურებაზე უფლებებს ზემოაღნიშნული მომსახურების მოიჯარეებზე გადაცემამდე;
- კომპანია ვერ ცვლის მომსახურების პროვაიდერების მიერ დაწესებულ გაყიდვის ფასებს.

შესაბამისად, 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, მოიჯარეებისგან შეგროვებული 1,305 ათას ლარის ოდენობით კომუნალური მოსაკრებლები და შესაბამისი, 1,305 ათასი ლარის ოდენობით საოპერაციო ხარჯები (2019: 1,727 ათასი ლარი), ნეტო საფუძველზე არის წარმოდგენილი.

6. წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 ლარი	2020	2019
აღიარებული მოგებაში ან ზარალში		
საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე ეფექტური		
პროცენტის მეთოდის მიხედვით	404	440
ფინანსური შემოსავალი	404	440
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზირებული ღირებულებით		
შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე	(17,611)	(17,031)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი	(37,784)	(15,628)
ფინანსური ხარჯები	(55,395)	(32,659)
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	(54,991)	(32,219)

7. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2020	2019
ანაზღაურება და ხელფასები	2,884	3,622
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	2,753	3,219
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	1,386	1,272
რემონტი და ტექნიკური მხარდაჭერა	969	1,553
მარკეტინგის ხარჯები	787	1,681
ცვეთა და ამორტიზაცია	687	620
ქონების დაზღვევა	462	406
სხვა*	740	2,350
	10,668	14,723

* 2019 წელს, სხვა ხარჯები მოიცავდა წინა წლის "Cavea Cinema"-ს მიმართ არსებულ მოთხოვნასთან დაკავშირებულ ერთჯერად კორექტირებას 1,508 ათასი ლარის ოდენობით.

8. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწის ნაკვეთები	სავაჭრო ცენტრი	სულ
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	11,074	102,829	113,903
შესყიდვები	-	765	765
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	4,992	22,002	26,994
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	16,066	125,596	141,662
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	16,066	125,596	141,662
შესყიდვები	-	247	247
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	5,006	(16,490)	(11,484)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	21,072	109,353	130,425

კომპანიის საინვესტიციო ქონება შედგება სავაჭრო ცენტრისგან (თბილისი მოლი) თბილისი, დილოში და ასევე მიწის ნაკვეთებისგან.

კომპანიის ხელმძღვანელობა აკლასიფიცირებს სავაჭრო ცენტრს (თანმდევ მიწის ნაკვეთით) როგორც საინვესტიციო ქონებას, რადგან მოიჯარეებზე გასაწევი დამხმარე მომსახურება წარმოადგენს გარიგების (მის მთლიანობაში), შედარებით უმნიშვნელო კომპონენტს.

სამართლიანი ღირებულების ცვლილება აღიარდება როგორც ამონაგები/(ზარალი) მოგებაში ან ზარალში.

(a) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

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

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება განხორციელდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების მოდელი ითვალისწინებს წმინდა ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც ქონებიდან წარმოიშვება, მოსალოდნელი იჯარის ზრდის განაკვეთის, ფართების დაკავებულობის მაჩვენებლის, იჯარის სამუდამო ხარჯების, (როგორც არის პერიოდები საიჯარო გადასახადის გარეშე), ასევე სხვა ხარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც არ იფარება მოიჯარეების მიერ.

მოსალოდნელი წმინდა ფულადი ნაკადები დისკონტირდება რისკებზე მორგებული დისკონტირების განაკვეთების გამოყენებით.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების განახლებული პროგნოზი, იმ საიჯარო ხელშეკრულებების გათვალისწინებით, რომლებიც ხელმოწერილია ან რომელთა ხელმოწერა ან გაუქმება მოსალოდნელია 2020 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ უმოკლეს პერიოდში და განსაზღვრა, რომ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 11,484 ათასი ლარით შემცირდა (შენიშვნა 8) და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების სამართლიანმა ღირებულებამ შეადგინა 130,425 ათასი ლარი.

თბილისი მოლის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულია შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- ფულადი ნაკადები დაგეგმილია წარსული გამოცდილების, ფაქტური საოპერაციო შედეგების და კომპანიის ხუთწლიანი ბიზნეს გეგმის საფუძველზე.
- საიჯარო ფართის დატვირთვის მაჩვენებელი დაგეგმილია 87%-ზე, სავაჭრო ცენტრის მთლიანი ფართის დასრულების შემდეგ, როდესაც მთლიანი სივრცე მზად იქნება მოიჯარეებისთვის, მეხუთე წლის ბოლოს და 87% - შემდგომ წლებში;

- პოტენციური მთლიანი საშუალო წლიური საიჯარო განაკვეთი ფასდება, საშუალოდ 10 აშშ დოლარის ოდენობით თითო კვადრატულ მეტრზე, საიჯარო ფართებიდან მიღებული შემოსავლის, თავისუფალი ფართების და სხვა შემოსავლის საფუძველზე.
- საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულ იქნა დისკონტირების განაკვეთი 12.54%-ის ოდენობით; და
- ტერმინალური ღირებულება იქნა განსაზღვრული ხუთწლიანი პერიოდის ბოლოს. ტერმინალური ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ იქნა ტერმინალური ზრდის განაკვეთი 2.2%-ის ოდენობით.

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

ზემოთ მოყვანილი დაშვებები მგრძნობიარეა შემდეგი მიმართულებებით:

- დისკონტირების განაკვეთის 1%-იანი ზრდა 4,452 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას;
- საპროგნოზო შემოსავლის 20%-იანი კლება 19,191 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო.

(b) უზრუნველყოფა

სესხი მშობელი კომპანიისგან უზრუნველყოფილია საინვესტიციო ქონებით და ძირითადი საშუალებებით, 130,425 ათასი ლარის (2019: 141,662 ათასი ლარი) და 2,950 ათასი ლარის ოდენობით (2019: 3,473 ათასი ლარი), შესაბამისად.

9. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	2020	2019
სავაჭრო მოთხოვნები	3,685	2,770
სხვა მოთხოვნები	482	529
	4,167	3,299

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული გაუფასურების ზარალი განხილულია 16-ე შენიშვნაში.

10. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	2020	2019
მიმდინარე ანგარიში	17,591	31,048
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში	17,591	31,048

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 16-ე შენიშვნაში.

11. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის გამოშვებულმა და გადახდილმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 160,120 ათასი ლარი (2019 წლის 31 დეკემბერს: 160,120 ათასი ლარი).

(b) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, კომპანიის ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღრიცხულის შესაბამისად. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის დაგროვილი ზარალი, მათ შორის მიმდინარე წლის მოგება, შეადგენს 346,327 ათას ლარს (2019 წელს: დაგროვილი ზარალი 284,461 ათასი ლარის ოდენობით).

(c) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

2020 წელს, დამატებით გადახდილი კაპიტალის შემცირება გამოწვეულია საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული სესხის ამორტიზირებული ღირებულების გადაფასებით, რომელიც გამოწვეული იყო ღსს "რაკინ დეველოპმენტისგან" მიღებულ უზრუნველყოფილ სესხებზე დაგროვილი პროცენტის ნაადრევი დაფარვით, რამაც მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი გამოიწვია.

12. კაპიტალის მართვა

„კომპანიას“ არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს კაპიტალის შესაბამისი ბაზის უზრუნველყოფას „კომპანიის“ საოპერაციო და სტრატეგიულ საჭიროებებთან დაკავშირებული მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად, და ასევე ბაზრის მონაწილეების ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით, კომპანიის შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგის გზით, და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით რომლებიც ძირითადად ფინანსდება აქციონერებისგან, სესხის და/ან კაპიტალის დაფინანსების გზით.

კომპანიის ვალის კაპიტალთან თანაფარდობის კოეფიციენტი 31 დეკემბერს იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2020	2019
სულ ვალდებულებები	305,416	267,491
გამოკლებული: ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	(17,591)	(31,048)
წმინდა სესხი	287,825	236,443
სულ კაპიტალი	(147,198)	(83,187)
სესხის კაპიტალთან თანაფარდობა 31 დეკემბერს	(1.96)	(2.84)

წლის განმავლობაში ადგილი არ ჰქონია კაპიტალის მართვაში კომპანიის მიდგომის ცვლილებას.

კომპანია არ წარმოადგენს გარედან დაკისრებული, კაპიტალის მოთხოვნების საგანს.

13. სესხები და კრედიტები

მოცემულ შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია „კომპანიის“ პროცენტური სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზირებული ღირებულებით ფასდება. საპროცენტო განაკვეთის, სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკზე „კომპანიის“ დამოკიდებულების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ 16-ე შენიშვნაში.

'000 ლარი	2020	2019
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	195,141	172,831
მიმდინარე ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	107,049	90,745
	302,190	263,576

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ნომინალური საპროცენტო დაფარვის ვალუტა განაკვეთი წელი			31 დეკემბერი 2020		31 დეკემბერი 2019	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველყოფილი სესხები საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	5%	2022-2026	221,115	195,141	205,839	172,831
არაუზრუნველყოფი ლი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	LIBOR+3.5%	მოთხოვნა -მდე	107,049	107,049	90,745	90,745
სულ პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები				328,164	302,190	296,584	263,576

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

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

ლარი '000	1 იანვარი 2020 წელი	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებით გადახდილი კაპიტალის გაუქმება	უცხოური სავალუტო ზარალი	31 დეკემბერი 2020
ნასესხები სახსრები	263,576	17,611	(23,521)	2,145	42,379	302,190

ლარი '000	1 იანვარი 2019	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებით გადახდილი კაპიტალის გაუქმება	უცხოური სავალუტო ზარალი	31 დეკემბერი 2019
ნასესხები სახსრები	229,862	17,031	-	-	16,683	263,576

(c) გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხიდან 36,6 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით (2019: 36.6 მილიონი აშშ დოლარი), რომლის გამოყენების ვადა არის 2 წელი.

(d) სესხები და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება

თავდაპირველი აღიარებისას, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ საბოლოო მშობელი კომპანიისგან 5%-იანი სახელშეკრულებო განაკვეთით მიღებული უზრუნველყოფილი სესხის სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთი წარმოშობის თარიღისთვის საბაზრო განაკვეთზე ნაკლები იყო და ინსტრუმენტები თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიანი ღირებულებით შეაფასა, მსგავსი ინსტრუმენტების პროცენტის მომავალი გადახდების და ძირი თანხის დაფარვების საბაზრო განაკვეთებით დისკონტირების გზით, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას მერყეობდა წლიურ 9,07%-13,94% შორის.

14. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

'000 ლარი	2020	2019
სავაჭრო ვალდებულებები	1,116	1,580
მიღებული ავანსები	2,110	2,335
	3,226	3,915

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარება განხილულია 16-ე შენიშვნაში.

15. საოპერაციო ხარჯები

კომპანია იჯარით გასცემს მის საინვესტიციო ქონებას. კომპანიამ აღნიშნული იჯარები საოპერაციო იჯარების სახით დააკლასიფიცირა, რადგან ისინი არ გადასცემენ აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. შენიშვნა 8-ში წარმოდგენილია ინფორმაცია საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარებზე.

2020 წლის განმავლობაში, კომპანიის მიერ აღიარებული საიჯარო შემოსავალი 13,154 ათას ლარს შეადგენდა (2019: 21,198 ათასი ლარი).

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფიქსირებული საიჯარო გადახდების დაფარვის ვადის ანალიზი, სადაც წარმოდგენილია საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ მისაღები არადისკონტირებული საიჯარო გადახდები.

'000 ლარი	
2020 - საოპერაციო იჯარები	
1 წელზე ნაკლები	1,194
1-დან 5-წლამდე	1,585
სულ	2,779
2019 - საოპერაციო იჯარები	
1 წელზე ნაკლები	2,429
1-დან 5-წლამდე	2,536
სულ	4,965

16. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

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.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს იმ ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვით ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადაცემით შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის სტანდარტულ ოპერაციაში. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ანგარიშდება ძირითადი თანხის და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის პროცენტის საბაზრო განაკვეთით დისკონტირდება.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად კომპანია შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 16(c));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 16(d));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 16(e)).

რისკის მართვის სტრუქტურა

კომპანიის ხელმძღვანელობას აკისრია მთლიანი პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე.

კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის მონიტორინგისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება, ბაზრის პირობებში და კომპანიის საქმიანობებში განხორციელებული ცვლილებების ასახვის მიზნით. ტრენინგების და მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების გამოყენებით, კომპანიის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია-მოვალეობები.

აქციონერები ზედამხედველობას უწევენ თუ როგორ ახდენს ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობის მონიტორინგს და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას კომპანიის წინაშე მდგარ რისკებთან მიმართებაში.

(c) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაჰენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშვება კომპანიის სასესხო მოთხოვნებთან, სავაჭრო მოთხოვნებთან და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან მიმართებაში.

სავაჭრო მოთხოვნებზე და მოგებაში ან ზარალში აღიარებულ გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალის აღდგენის წმინდა გავლენა შეადგენს 1,413 ათას ლარს (2019: გაუფასურების ზარალი 1,997 ათასი ლარის ოდენობით).

საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს ყველაზე დიდ საკრედიტო რისკს. საანგარიშგებო თარიღისთვის საკრედიტო რისკზე მაქსიმალური დამოკიდებულება იყო შემდეგი:

'000 ლარი	შენიშვნა	საბალანსო ღირებულება	
		2020	2019
გაცემული სესხები		1,669	1,202
სავაჭრო მოთხოვნები	10	3,685	2,770
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11	17,591	31,048
		22,945	35,020

სავაჭრო მოთხოვნები

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო რისკზე უმეტესწილად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. გეოგრაფიულად საკრედიტო რისკი საქართველოშია კონცენტრირებული.

ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადაც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება კომპანიის სტანდარტული გადახდის და მიწოდების პირობების შეთავაზებამდე. კომპანიისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და რიგ შემთხვევაში ბანკისგან ცნობებს. კომპანიის შემოსავლის დაახლოებით 15% (2019 წელს: 20%) უკავშირდება სავაჭრო ოპერაციებს ერთ კლიენტთან.

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

კომპანია არ ითხოვს უზრუნველყოფას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში.

კომპანია განსაზღვრავს გაუფასურების რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს მოსალოდნელი ზარალის მისეულ შეფასებას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში. ამ რეზერვის მთავარი კომპონენტები მოიცავს ზარალის სპეციფიურ კომპონენტს, რომელიც ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან დამოკიდებულებებს და კოლექტიური ზარალის კომპონენტს უკავშირდება, რომელიც დგინდება მოთხოვნის ვადაგადაცილებიდან ჩამოწერამდე თანმიმდევრულ ეტაპებს შორის გადასვლის ალბათობაზე დაფუძნებული, პატარა ნაშთების დიდი ოდენობისთვის.

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

'000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2020	2019
საცალო კლიენტები, ადგილობრივი	3,685	2,770

გაუფასურების ზარალი

სავაჭრო მოთხოვნების ვადიანობა საანგარიშგებო თარიღისთვის იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ბრუტო 2020	გაუფასურება 2020	წმინდა 2020
0-90 დღემდე ვადაგადაცილება	3,308	(913)	2,395
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	2,633	(1,343)	1,290
	5,941	(2,256)	3,685

'000 ლარი	ბრუტო 2019	გაუფასურება 2019	წმინდა 2019
0-90 დღემდე ვადაგადაცილება	1,699	(227)	1,472
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	1,953	(655)	1,298
	3,652	(882)	2,770

სარეზერვო ანგარიში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში გამოიყენება გაუფასურების ზარალის აღრიცხვისთვის, სანამ კომპანია არ მიიღებს დამაკმაყოფილებელ მტკიცებულებას იმისა, რომ შეუძლებელია მართებული თანხის ამოღება; ასეთ შემთხვევაში, გაუფასურების რეზერვის თანხა მიიჩნევა უიმედოდ და ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში. კომპანიას სჯერა, რომ არ არის აუცილებელი გაუფასურების რეზერვი ვადაგადაცილებულ სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში, გარდა უკვე გათვალისწინებულისა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

ჯგუფური მიდგომა

კომპანია "სავაჭრო მოთხოვნები მომხმარებლების მიმართ" მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად იყენებს რეზერვების მატრიცას, რომელიც მოიცავს პატარა ნაშთების დიდ ოდენობას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდა „ნაკადის განაკვეთების“ მიდგომის გამოყენებით (დაფუძნებული მოთხოვნის ვადაგადაცილებიდან ჩამოწერამდე თანმიმდევრულ ეტაპებს შორის გადასვლის ალბათობაზე) 4-წლიანი სტატისტიკის გამოყენებით (გამოყენებული მიდგომები ერთმანეთის იდენტურია). „ნაკადის განაკვეთები“ გამოთვლილ იქნა 181-360 ვადაგადაცილებული დღეების კატეგორიამდე და გამოყენებულ იქნა როგორც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთები. 360+ კატეგორიაზე მინიჭებულ იქნა 100%-იანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

შემდეგი ცხრილი ასახავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე ინდივიდუალური კლიენტების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებისთვის, 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

31 დეკემბერი 2020 '000 ლარი	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
0-30 დღემდე ვადაგადაცილება	14%	1,408	(185)	1,223
31-60 დღემდე ვადაგადაცილება	27%	1,160	(315)	845
61-90 დღემდე ვადაგადაცილება	56%	740	(413)	327
91-180 დღემდე ვადაგადაცილება	60%	775	(466)	309
180-365 დღემდე ვადაგადაცილება	82%	232	(175)	57
1 წელზე მეტი	100%	408	(408)	-
		4,550	(1,962)	2,761
31 დეკემბერი 2019 '000 ლარი	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
0-30 დღემდე ვადაგადაცილება	8.77%	1,375	(121)	1,254
31-60 დღემდე ვადაგადაცილება	22.84%	222	(51)	171
61-90 დღემდე ვადაგადაცილება	53.66%	102	(55)	47
91-180 დღემდე ვადაგადაცილება	57.96%	128	(74)	54
180-365 დღემდე ვადაგადაცილება	78.82%	73	(58)	15
1 წელზე მეტი	100.00%	166	(166)	-
		2,066	(525)	1,541

ზარალის განაკვეთები დაფუძნებულია სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთების ფაქტიურ საკრედიტო ზარალის გამოცდილებაზე ბოლო ოთხი წლის განმავლობაში, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ინდივიდუალური მიდგომა

კომპანია სავაჭრო მოთხოვნების ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან ნაშთებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად იყენებს ფულადი ნაკადების მოდელს.

კომპანია ანაწილებს თითოეულ საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებას საწარმოს დეფოლტ სტატუსის მიხედვით და გამოცდილებიდან მიღებული საკრედიტო განსჯის გამოყენებით. მოდელის მიხედვით გაკეთებული დაშვებები (შესაძლო ვარიანტების ალბათობა, თითოეული ვარიანტის რეალიზაციის ვადები, აღდგენის მოსალოდნელი ოდენობა და ა.შ.) ეფუძნება ექსპერტის მსჯელობას და კომპანიის ბიზნეს გაგებას. 100%-იანი დაქვემდებარება დეფოლტის შემთხვევაში განხილულია თითოეული შემთხვევისთვის, რადგან თითოეული კონტრაქტის დეფოლტირებულია 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ინფორმაცია საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარების შესახებ და სავაჭრო მოთხოვნების ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი ნაშთების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ:

31 დეკემბერი 2020 '000 ლარი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
მიმდინარე (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	1,218	(294)	924
	1,218	(294)	924

31 დეკემბერი 2019 '000 ლარი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
მიმდინარე (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	1,586	(357)	1,229
	1,586	(357)	1,229

კომპანიამ 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას გამოიყენა სამწლიანი ვარიანტების ანალიზი. ფულადი ნაკადების პროგნოზებში გამოყენებულ იქნა შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- დეფოლტირებულ კონტრაქტებზე გამოყენებული იქნა 100%-იანი დეფოლტის ალბათობა და არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი;
- მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად კომპანია მომხმარებელთა თითოეული ჯგუფისთვის ითვალისწინებს რამოდენიმე შესაძლო ვარიანტს, საკრედიტო ზარალის მოხდენის ვარიანტების ჩათვლით. მოცემული შეფასების დროს ის იყენებს კომპანიისთვის ხელმისაწვდომ ყველა გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას თითოეული მომხმარებლის მიმდინარე ფინანსურ გარემოებებთან დაკავშირებით; და
- ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 7.31%-ის ოდენობით გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დისკონტირებისას, რათა გათვალისწინებულ იყოს ფულის ღირებულება დროში.

გაუფასურების რეზერვის მოძრაობა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში 2020 და 2019 წლების განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2020		2019	
	ჯგუფური	ინდივიდუალური	ჯგუფური	ინდივიდუალური
ნაშთი 1 იანვარს	(525)	(357)	(448)	(2,563)
დარიცხვა წლის განმავლობაში	(1,437)	-	(77)	(151)
გაუფასურების რეზერვის აღდგენა	-	63	-	2,357
ნაშთი 31 დეკემბერს	(1,962)	(294)	(525)	(357)

გაცემული სესხები

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები 1,669 ათასი ლარის ოდენობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 1,202 ათასი ლარი) წარმოადგენს მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხებს.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სესხები იყო დეფოლტირებული კომპანიის დეფოლტის განმარტების მიხედვით, შესაბამისად მიენიჭათ 100%-იანი დეფოლტის ალბათობა. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რესტრუქტურისაციის ხელშეკრულების თანახმად, რომლის მიხედვითაც დაფარვის ვადა იქნა გახანგრძლივებული 2023 წლამდე, სესხები არ ყოფილა ვადაგადაცილებული.

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სასესხო მოთხოვნებთან მიმართებაში

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სასესხო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2020	2019
ნაშთი 1 იანვარს	(343)	(211)
დარიცხვა წლის განმავლობაში	(39)	(132)
ნაშთი 31 დეკემბერს	(382)	(343)

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანია ფლობდა 17,591 ათასი ლარის ოდენობით ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს (2019 წელს: 31,048 ათასი ლარი), რომელიც წარმოადგენდა მის მაქსიმალურ საკრედიტო დამოკიდებულებას ამ აქტივებზე. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია ბანკებსა და კონტრაქტ ფინანსური ინსტიტუტებში, რომლებსაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვთ შეფასებები BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი). კომპანია არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაქტის ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

გაუფასურება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე ფასდება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე და ასახავს დაქვემდებარების მოკლე ვადიანობას. კომპანია მიიჩნევს, რომ მის ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი, მისი კონტრაქტების გარე საკრედიტო რეიტინგებზე დაყრდნობით.

(d) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ „კომპანია“ სირთულეებს შეხვდება იმ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში, რომლებიც დაკმაყოფილებულია ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდების გზით. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით მოიცავს, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დროულად შესასრულებლად, როგორც ნორმალურ, ისე - სტრესულ ვითარებაში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ამ მიზნით, კომპანია აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, მოსალოდნელი ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; ეს გამოირიცხავს ისეთი ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები. ამასთან, მშობელი კომპანია მზად არის ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიოს კომპანიას იმ შემთხვევაში, თუ ის ფინანსური სირთულეების წინაშე დადგება. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხისგან, 36,6 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, რომელსაც ვადა 2 წელიწადში გასდის (იხილეთ შენიშვნა 13(c)).

ლიკვიდურობის რისკზე დაქვემდებარება

ქვემოთ წარმოდგენილია საანგარიშგებო თარიღისთვის ფინანსური ვალდებულებების, დარჩენილი სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები. თანხები ბრუტო ფორმით და დისკონტირების გარეშეა წარმოდგენილი და მოიცავს სავარაუდო პროცენტს:

2020	12						
'000 ლარი	საბალანსო	სახელშეკრულებო	მოთხოვნა	თვეზე	1-2	3-5	5 წელზე
	ღირებულება	ფულადი ნაკადები	-მდე	ნაკლები	წლამდე	წლამდე	მეტი
არაწარმოებული							
ფინანსური							
ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი							
სესხი საბოლოო							
მშობელი კომპანიისგან	195,141	256,498	-	-	73,434	142,518	40,546
არაუზრუნველყოფილი							
სესხი საბოლოო							
მშობელი კომპანიისგან	107,049	107,049	107,049	-	-	-	-
სავაჭრო							
ვალდებულებები	1,116	1,116	-	1,116	-	-	-
	303,306	364,663	107,049	1,116	73,434	142,518	40,546

2019	12						
'000 ლარი	საბალანსო	სახელშეკრულებო	მოთხოვნა	თვეზე	1-2	3-5	5 წელზე
	ღირებულება	ფულადი ნაკადები	-მდე	ნაკლები	წლამდე	წლამდე	მეტი
არაწარმოებული							
ფინანსური							
ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი							
სესხი საბოლოო							
მშობელი კომპანიისგან	172,831	245,996	-	-	-	166,812	79,184
არაუზრუნველყოფილი							
სესხი საბოლოო							
მშობელი კომპანიისგან	90,745	90,745	90,745	-	-	-	-
სავაჭრო							
ვალდებულებები	1,580	1,580	-	1,580	-	-	-
	265,156	338,321	90,745	1,580	-	166,812	79,184

როგორც 13(a) შენიშვნაშია აღწერილი, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან კლასიფიცირდა მოთხოვნამდე კატეგორიაში და ზემოთ მოცემულ ლიკვიდურობის ცხრილში სესხის ნაშთი იქნა წარმოდგენილი მისი ნომინალური ღირებულებით.

(e) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი, რომ საბაზრო ფასების ისეთი ცვლილება, როგორც არის სავალუტო კურსები, საპროცენტო განაკვეთები და აქციის ფასები, იმოქმედებს კომპანიის შემოსავალზე ან მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

(i) სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად რამდენადაც არსებობს შეუსაბამობა იმ ვალუტებს შორის, რომლებშიც დენომინირებულია კრედიტები და კომპანიის სამუშაო ვალუტას შორის (ქართული ლარი). ვალუტა, რომელშიც ეს ოპერაციები ძირითადად არის დენომინირებული არის აშშ დოლარი.

პროცენტი სესხებზე სესხის ვალუტაშია დენომინირებული.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

„კომპანიის“ დამოკიდებულება სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

'000 ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 2020	აშშ დოლარში დენომინირებული 2019
გაცემული სესხები	1,669	1,202
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,912	2,135
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	17,315	30,759
სესხები და კრედიტები	(302,190)	(263,576)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(98)	(466)
წმინდა დაქვემდებარება	(280,392)	(229,946)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

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

მგრძნობელობის ანალიზი

31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ მოცემულის შესაბამისად, აშშ დოლართან მიმართებაში იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და კაპიტალზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩება.

'000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2020		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	28,039	(28,039)
31 დეკემბერი 2019		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	22,995	(22,995)

(ii) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, პირველ რიგში, მოქმედებს სესხებსა და კრედიტებზე მათი სამართლიანი ღირებულებების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი სესხი) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი სესხი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად უნდა იყოს „კომპანია“ დამოკიდებული

ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებზე. თუმცა, ახალი სესხების და კრედიტების აღების დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მართვის გუნდი ხელმძღვანელობს საკუთარი მსჯელობით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება კომპანიისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალებადი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

საანგარიშგებო თარიღისთვის, „კომპანიის“ პროცენტის ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის შემადგენლობა იყო შემდეგი:

’000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2020	2019
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური აქტივები	1,669	1,202
ფინანსური ვალდებულებები	(195,141)	(172,831)
	(193,472)	(171,629)
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(107,049)	(90,745)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით. შესაბამისად, ცვლილებას საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ ექნება გავლენა მოგებაზე ან ზარალზე ან კაპიტალზე.

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის გაზრდიდა/(შემცირებდა) კაპიტალს და მოგებას ან ზარალს დაბეგვრამდე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ, უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

’000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	100 საბაზისო პუნქტით ზრდა	100 საბაზისო პუნქტით შემცირება
2020		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(1,070)	1,070
2019		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(907)	907

17. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოში

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ბუნდოვანი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისგან განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, 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 კომპანიის ინტერპრეტაციისაგან და თუ საგადასახადო ორგანომ შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

18. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

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

(b) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

(i) ძირითადი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება

ძირითადმა ხელმძღვანელმა პირებმა წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების კატეგორიაში (იხილეთ შენიშვნა 7):

'000 ლარი	2020	2019
ხელფასები და ბონუსები	429	605

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის მიერ დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული სხვა ოპერაციები განხილულია ქვემოთ:

(i) სესხები

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრისთვის	
	დასრულებული წლისთვის		31 დეკემბრისთვის	
	2020	2019	2020	2019
<i>მიღებული სესხები:</i>				
საბოლოო მშობელი კომპანია	-	-	(302,190)	(263,576)
<i>სესხთან დაკავშირებული ხარჯები:</i>				
საბოლოო მშობელი კომპანია (საპროცენტო ხარჯი)	17,611	17,031	-	-
<i>გაცემული სესხები:</i>				
საბოლოო მშობელი კომპანია (საპროცენტო შემოსავალი)	143	253	1,669	1,202

19. COVID-19-ის გავლენა

COVID-19-ის პანდემიამ არსებითი გავლენა იქონია საქართველოზე 2020 წლის თებერვლის ბოლოდან. 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-ით გამოწვეული მობილობის შენელების და შედეგად გამოწვეული სავაჭრო ცენტრებში მომხმარებელთა შემცირებული რაოდენობის და შემცირებული გაყიდვების გამო, კომპანიის გაყიდვების მოცულობა არსებითად შემცირდა 2020 წელს, წინა წელთან შედარებით, რამაც შემოსავლის 26,478 ათასი ლარიდან 17,019 ათას ალარამდე შემცირება გამოიწვია.

2021 წლის პირველ ნახევარში, საქართველოს მთავრობამ COVID-19 პანდემიის გამო დაწესებული ძირითადი შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნა დაიწყო. ვაქცინების გავრცელება, რომლებიც COVID-19-ისგან მაღალი დონის იმუნიტეტს უზრუნველყოფს, იძლევა დადებით ხედვას ეკონომიკისა და ბიზნეს გარემოს სამომავლო პერსპექტივებზე, როგორც საქართველოში ასევე მთელ მსოფლიოში. ეკონომიკის აღდგენის შედეგად, 2021 წელს კომპანიამ შეძლო არსებითად გაეზარდა შემოსავალი კვარტალურ საფუძველზე. დატვირთვის მაჩვენებელი გაიზარდა 68%-იდან 2020 წელს, 73%-მდე (პროგნოზირებული) 2021 წელს და მოიჯარეებისთვის შეთავაზებული ფასდაკლებები და COVID-19-თან დაკავშირებული შეღავათები საგრძნობლად იქნა შემცირებული 2021 წელს. მოსალოდნელია, რომ 2021-2025 წლების განმავლობაში დატვირთვის მაჩვენებელი 73%-იდან 87%-მდე გაიზარდება.

ხელმძღვანელობა არ გამოირიცხავს, რომ კარანტინის პერიოდის გახანგრძლივებას, მსგავსი ზომების სიმკაცრის ზრდას, ან მსგავსი ზომების შედეგად უარყოფით გავლენას ეკონომიკურ გარემოზე, ექნება უარყოფითი გავლენა კომპანიაზე საშუალო და გრძელვადიან პერიოდებში. კომპანია ასევე განიხილავს მოვლენათა უარყოფითი განვითარების ვარიანტებს და მზად არის შესაბამისად მოარგოს მისი საოპერაციო გეგმები.

20. შემდგომი მოვლენები

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის, ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებითი გავლენის მქონე შემდგომი მოვლენები არ იქნა იდენტიფიცირებული.

21. შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა საინვესტიციო ქონებისა, რომელიც ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის სამართლიანი ღირებულებით ფასდება.

22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოყენებოდა წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში, და თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული კომპანიის მიერ.

(a) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

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

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

(ii) მომსახურების საფასური

შემოსავალი მომსახურებიდან აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით. შემოსავალი აღიარდება მოიჯარეებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო ხარჯი;
- საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე;
- უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე;

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება 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.

(c) უცხოური ვალუტა

(i) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია კომპანიის 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 წარმოშობილი სხვაობები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(d) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(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 ანგარიშგების წარდგენის 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. ამას გარდა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა მოგების განაწილებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის. ამასთან საგადასახადო ობიექტი მოიცავს ხარჯებსა და სხვა გადახდებს, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვარსგადაცილებული წარმომადგენლობითი ხარჯები.

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

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება როგორც ხარჯი დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა რომლისთვისაც გადახდილ იქნა დივიდენდი.

(ii) გადავადებული გადასახადი

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

წინა პერიოდებში დარიცხული საგადასახადო ზარალი არ გამოიყენება მომავალ დაბეგვრად მოგებებთან მიმართებაში.

(e) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნით. საინვესტიციო ქონება მოიცავს დაუსრულებელ მშენებლობებს, რომლებიც დასრულების შემდეგ საინვესტიციო ქონება გახდება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, შესაბამისი გარიგების ხარჯების ჩათვლით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც პერიოდულად განისაზღვრება დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებლის მიერ, მოსალოდნელი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების და მიმდინარე საბაზრო ოპერაციების საფუძველზე. ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც წარმოიშევა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

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

(f) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები შეფასებულია, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივების ღირებულება შედგება მასალების, პირდაპირი შრომითი და ნებისმიერი სხვა დანახარჯებისგან, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოყვანას და აქტივის დემონტაჟს, გატანას და იმ ადგილის დასუფთავებას, სადაც აქტივია განთავსებული. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზირდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილის სახით.

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

ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების წმინდა საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აღიარდება წმინდად მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ღირებულება აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდოა, რომ კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. მოხსნილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწვევისთანავე აღიარდება 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. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

ცვეთის მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადებისა და ნარჩენი ღირებულებების გადახედვა ხორციელდება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(g) იჯარები

ხელშეკრულების დადებისას, კომპანია 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.

(i) როგორც მოიჯარე

კომპანია არ არის წარმოდგენილი როგორც მოიჯარე არცერთ ხელშეკრულებაში, ნაცვლად ამისა, კომპანია იჯარით გასცემს სავაჭრო სივრცეებს (საინვესტიციო ქონება - შენიშვნა 8) მის კლიენტებზე ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში. ამის შედეგად, კომპანიამ ფასს 16-ის გავლენა "მოიჯარეს" პესპექტივიდან გაანალიზა.

(ii) როგორც მემიჯარე

კომპანია იჯარით გასცემს მის საინვესტიციო ქონებას (შენიშვნა 8). კომპანიამ აღნიშნული იჯარები საოპერაციო იჯარების სახით დააკლასიფიცირა (შენიშვნა 15).

კომპანიამ ფასს 15 "შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან" ხელშეკრულებაში მოცემული ანაზღაურების თითოეულ საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტზე გასანაწილებლად გამოიყენა.

(h) ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია იყენებს ფასს 9 ფინანსურ ინსტრუმენტებს, ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებებისა და სხვა არაფინანსური ერთეულების ყიდვა - გაყიდვის ხელშეკრულებების აღრიცხვისა და შეფასებისათვის.

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება მათი წარმოშობის თარიღში.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება ვაჭრობის თარიღში, როდესაც კომპანია ხდება სახელშეკრულებო ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე. ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება (თუ სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებულ ერთეულს არ წარმოადგენს) საწყის ეტაპზე აღირიცხება სამართლიან ღირებულებას დამატებული მის შემდგომთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების განხორციელების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად აღირიცხება გარიგების ფასით.

(ii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება: ამორტიზირებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია სავალ ინსტრუმენტებში; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - კაპიტალის ინვესტიცია; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

პირველადი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას, მანამ სანამ კომპანია არ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი საანგარიშგებო 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 წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტიციების თავდაპირველი აღიარებისას, რომლებიც არ არის გამიზნული ვაჭრობისთვის, კომპანიას აქვს შეუქცევადი არჩევანის უფლება, სხვა სრულ შემოსავალში ასახოს ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულებაში განხორციელებული შემდგომი ცვლილებები. 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. თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანიას შეუქცევადი არჩევანის უფლება აქვს, ფინანსური აქტივი, რომელიც სხვაგვარად აკმაყოფილებს ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასების კრიტერიუმებს, შეაფასოს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ამგვარი კლასიფიკაცია მთლიანად აღმოფხვრის, ამ მნიშვნელოვნად ამცირებს სააღრიცხვო შეუსაბამოებს, რომლებიც სხვაგვარად წარმოიშვებოდა.

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს სასესხო მოთხოვნებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს და არის კლასიფიცირებული ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების კატეგორიაში. ეს აქტივები შემდგომში შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. ამორტიზირებული ღირებულება შემცირებულია გაუფასურების ზარალით. საპროცენტო შემოსავალი, საკურსო სხვაობით გამოწვეული ამონაგები და ზარალი და გაუფასურება აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ამონაგები ან ზარალი აღიარებდა მოგებაში ან ზარალში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებს, რომელთა დაფარვის ვადა არის სამი თვე ან ნაკლები შეძენის თარიღიდან. მათი სამართლიანი ღირებულების ცვლილების რისკი არა-არსებითია.

(iii) ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

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 არის სავაჭროდ ფლობილი ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა ამონაგებით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში (გარდა სამართლიანი ღირებულების ცვლილების იმ ნაწილისა რომელიც გამოწვეულია კომპანიის საკუთარი საკრედიტო რისკის ცვლილებით, რომელიც აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში).

სხვა ფინანსური ვალდებულებები შესაბამისად აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და სავალუტო ამონაგები და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ამონაგები ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

კომპანია აფასებს მის ყველა ფინანსურ ვალდებულებას ამორტიზირებული ღირებულებით.

(iv) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები იცვლება, კომპანიამ 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.

კომპანია 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. კომპანია აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილებები გირაოში ან სხვა სასესხო პირობებში;
- ცვლილება ფინანსური აქტივის პირობებში, რომლებიც წვევს SPPI კრიტერიუმთან შეუსაბამობას (ანუ კონვერტაციის ფუნქციის დამატება).

თუ შეცვლილი აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, აღრიცხული ამორტიზირებული ღირებულებით, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ ცვლილების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, კომპანია 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 საფასური აკორექტირებს შეცვლილი ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზირებული შეცვლილი ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსურ 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 აღიარებაშეწყვეტილი 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 კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის სრული საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას კომპანია 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 მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან, მაგალითად ბანკის მიერ განხორციელებული ცვლილებები ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთში სებ-ს მიერ განხორციელებული საკვანძო განაკვეთების ცვლილების გამო, თუ სასესხო ხელშეკრულება აძლევს ბანკს ამის საშუალებას და კომპანიას აქვს საშუალება მიიღოს შეცვლილი განაკვეთი ან დაფაროს სესხი მისი ნომინალური ღირებულებით ჯარიმის გადახდის გარეშე. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

კომპანია აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია 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 ვალის ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების ცვლილება მიჩნეულია ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აღიარებულია ვალის განულებიდან მიღებულ მოგებასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია შეცვლილი ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(v) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს 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 კომპანია არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და კომპანია არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე კონტროლს.

კომპანია დებს გარიგებებს, რომლითაც ის გადასცემს მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებულ აქტივებს, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემულ აქტივებთან დაკავშირებულ ყველა ან არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. ასეთ შემთხვევებში, გადაცემული აქტივის აღიარება არ წყდება.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები სრულდება, უქმდება ან ვადა გასდის. კომპანია 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 გადაცემის და ნაკისრი ვალდებულებების ჩათვლით) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(vi) ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება. კომპანიას ამჟამად აქვს ურთიერთგადაფარვის იურიდიულად აღსრულებადი უფლება, რომელიც არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსრულებადია როგორც საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ასევე კომპანიის და მისი ყველა კონტრაჰენტის დეფოლტის, გადახდისუუნარობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

(i) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

კომპანია აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე.

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

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები, რომლებსაც საანგარიშგებო თარიღისთვის აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი; და
- სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები, რომელთათვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

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

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

კომპანია ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის ზრდას მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

- არ არის სავარაუდო რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს კომპანიის მიმართ, კომპანიის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ესეთის არსებობის 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 ნაწილი, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას საანგარიშო თარიღის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევების შედეგად (ან უფრო მოკლე პერიოდში თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სასიცოცხლო ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც კომპანია 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 ორგანიზაციიდან 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, კომპანია 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;
- კომპანიის მიერ სესხის ან წინასწარ გადახდილი თანხების რესტრუქტურირება იმ პირობებით, რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევებში 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 ჩამოიწერება, როდესაც კომპანიას არ გააჩნია ფინანსური აქტივის მთლიანად ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ინდივიდუალური მომხმარებლებისთვის, კომპანიას აქვს განსაზღვრული მთლიანი საბალანსო ღირებულების ჩამოწერის პოლიტიკა, როდესაც ფინანსური აქტივი არის 360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული, მსგავსი აქტივების ამოღების ისტორიული გამოცდილების საფუძველზე. კორპორატიული მომხმარებლების შემთხვევაში, კომპანია ახორციელებს ვადებისა და ჩამოწერის ოდენობების ინდივიდუალურ შეფასებას, იმის გათვალისწინებით არსებობს თუ არა აქტივის ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერილი თანხებიდან კომპანია არ ელოდება მნიშვნელოვან აღდგენას. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება მაინც გახდეს სააღსრულებლო საქმიანობის საგანი იმისათვის, რომ მოვიდეს კომპანიის თანხების ამოღების პროცედურებთან შესაბამისობაში.

(j) იჯარები

ხელშეკრულების დადებისას, კომპანია 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, კომპანია ფასს 16-ის იჯარის განმარტებას იყენებს.

წინამდებარე პოლიტიკა გამოიყენება ხელშეკრულებებზე რომლებიც დადებულია 2019 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდგომ.

როგორც მეიჯარე

საიჯარო კომპონენტის შემცველი ხელშეკრულების დადებისას ან მისი ცვლილებისას, კომპანია, ხელშეკრულებაში მოცემულ ანაზღაურებას თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე ანაწილებს მათი შესაბამისი დამოუკიდებელი ფასების მიხედვით

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

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, კომპანია 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, კომპანიამ გაითვალისწინა გარკვეული მაჩვენებლები, მაგალითად იყო თუ არა იჯარა აქტივის ეკონომიკური სასიცოცხლო ვადის ძირითადი ნაწილისთვის.

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

კომპანია საოპერაციო იჯარების ფარგლებში მიღებულ საიჯარო გადახდებს აღიარებს შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის მანძილზე, „საიჯარო შემოსავლის“ კატეგორიაში.

კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

დამატებით გადახდილი კაპიტალი იზრდება იმ შემთხვევაში თუ დაკავშირებული მხარეებისგან სესხები საბაზრო პირობებზე მეტად ხელსაყრელი პირობებით არის მიღებული.

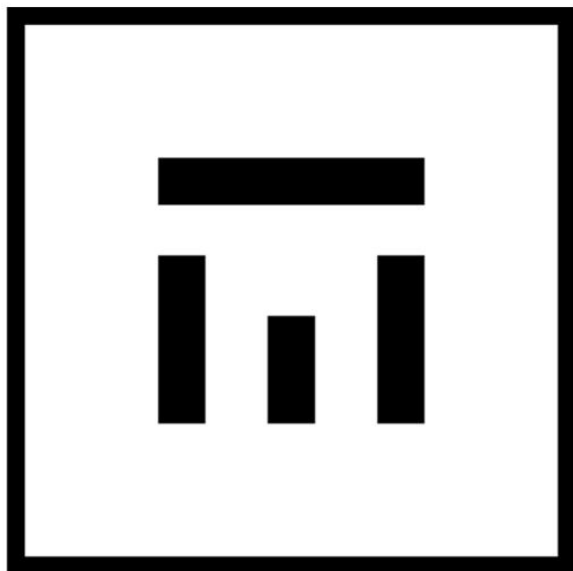
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების სამართლიანი ღირებულება, რომელთა საპროცენტო განაკვეთი საბაზრო განაკვეთებზე დაბალია, განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება საბაზრო განაკვეთის გამოყენებით. სხვაობა აღიარდება პირდაპირ კაპიტალში.

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

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები, რომლებიც 2021 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

- COVID-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობები (ფასს 16-ის კორექტირება).
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი გამოიზნულ გამოყენებამდე (ფასს 16-ის კორექტირება).
- კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის კორექტირება);
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ფასს 1-ის კორექტირება).
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებების კორექტირება



შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

მმართველობითი ანგარიში - 2020 წელი

სარჩევი

	გვერდი
შესავალი	3
სტრატეგიული განვითარების გეგმა	3
ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა	4
საკადრო პოლიტიკები	5
ჯანდაცვის, უსაფრთხოების და დაცვის დეპარტამენტი	5
ობიექტის მართვა	6
ანტიკორუფციული პოლიტიკა	7

მმართველობითი ანგარიში

შესავალი

კომპანია დაარსდა 2008 წლის 23 ივნისს. კომპანიის აქციონერები, 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არიან შპს "რაკინ დეველოპმენტი" (84,702%) და ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) (15,298%).

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცალო ვაჭრობის და დასასვენებელი კომერციული ფართების უზრუნველყოფა თბილისის მოლის სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში. დამატებითი საქმიანობა მოიცავს მოლში მდებარე, სხვა კომერციული ფართების და ჯიხურების გაქირავებას.

"თბილისის მოლმა" საქმიანობა 2012 წლის 6 აპრილს დაიწყო. სავაჭრო ცენტრის მთლიანი ფართია 206,783 კვ.მ. კომპანიის მთლიანი საიჯარო ფართი 73,027 კვადრატული მეტრს შეადგენს, საიდანაც 49,101 კვადრატული მეტრი, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, იჯარით არის გაცემული. სავაჭრო ცენტრი აშენებულია ოთხ სართულზე და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, მოიცავს 116 მაღაზიას, 65 კიოსკს და 19 სათავსო სივრცეს. თბილისის მოლის სტუმრებს შეუძლიათ ისარგებლონ კაფეებით, 2,000-ადგილიანი უფასო, მრავალდონიანი ავტოსადგომით, ამასთან 1,266 კვ.მ. -ს იკავებს კვების ობიექტები, 14,296 კვ.მ. -ს ჰიპერმარკეტი კარფური და 2,770 კვ.მ. -ს გასართობი ცენტრი. სხვა ფუნქციები მოიცავს რამდენიმე-ეკრანიან კინოთეატრს და კონტაქტურ ზოოპარკს მესამე სართულზე.

სტრატეგიული განვითარების გეგმა

2021 წლის დასაწყისში, Covid-19-ის პანდემიამდე, ხელმძღვანელობის მიზანი იყო თბილისის მოლის იჯარით გაცემული ფართის 53,518 კვადრატულ მეტრამდე გაზრდა, 2021 წლის ბოლოსთვის. საიჯარო დეპარტამენტი აქტიურად მუშაობს არსებული ოპერატორებისთვის მოწინავე ბრენდების მაღაზიების დამატებაზე, რაც გაზრდის ახალ მომხმარებელთა სეგმენტის ინტერესს. მიმდინარე გეგმების მიხედვით, 2021 წელს, მეოთხე სართულის წინასწარი იჯარით გაცემა მოხდება - ძირითადად, გასართობი მიზნებისათვის. დაკავშირებული მოლაპარაკებები მიმდინარეობს პროცესშია. წინა წლების მსგავსად, დიდი ყურადღება დაეთმობა მოიჯარეების/ ბრენდების მიქსის გაუმჯობესებას.

თბილისის მოლს ერთ-ერთი წამყვანი პოზიცია უკავია ბაზარზე. ამ სფეროში რამდენიმე კონკურენტი კომპანიაა, მაგალითად: ისთ ფონთი, გალერეა თბილისი, ჰუალინგ ჯგუფი, სითი მოლი და თბილისი ცენტრალი.

კომპანია გეგმავს მარკეტინგული საქმიანობის გაძლიერებას და გასართობი/დასასვენებელი შესაძლებლობების გაფართოებას, გრძელვადიან პერსპექტივაში, მიმზიდველი ბიზნეს გარემოს შენარჩუნების და სტუმრების რაოდენობის ზრდის მიზნით.

ხელმძღვანელობა მიზნად ისახავს თბილისის მოლის, როგორც მთავარი სავაჭრო ცენტრის, პოზიციის გაუმჯობესებას, და შეისწავლის გაუმჯობესებული გასართობი ღირებულების შეთავაზების შესაძლებლობას, რაც საშუალებას მისცემს ოჯახებს მიიღონ დაუფიქარი გამოცდილება სავაჭრო ცენტრის შენობაში.

მიღწევები

2021 წლის განმავლობაში, წინა წელთან შედარებით, Covid 19-მა არსებითი გავლენა იქონია თბილისის მოლის ეფექტური ფუნქციონირების ხელშემწყობ პარამეტრებზე, რაც მოიცავს გაყიდვებს

თითო კვადრატულ მეტრზე და მთლიან დაკავებულ სივრცეს. 2021 წლის საქმიანობაზე არსებითი გავლენა იქონია იანვარი-მარტის პერიოდში ლოქდაუნთან დაკავშირებით გამოშვებულმა რეგულაციებმა. მიუხედავად არსებული პანდემიური სიტუაციისა, მარკეტინგის გუნდმა ყველაფერი გააკეთა იმისათვის, რომ შეენარჩუნებინა შემცირებული, მაგრამ სტაბილური მომხმარებელთა რაოდენობა.

2020 წლის განმავლობაში, 2019 წელთან შედარებით, მოიჯარეების მიერ დაკავებული მთლიანი ფართი 52.3 ათასიდან 49,1 ათას კვადრატულ მეტრამდე შემცირდა. 2020 წელს, 2019 წელთან შედარებით, თბილისი მოლში მაღაზიების გაყიდვები 30%-ით შემცირდა, 274 მილიონი ლარიდან 191 მილიონ ლარამდე. Covid-19-მა უარყოფითი გავლენა იქონია მომხმარებელთა რაოდენობაზე სავაჭრო ცენტრში, შეამცირა რა აღნიშნული 38%-ით, წინა წლის 8,1 მილიონ ვიზიტორთან შედარებით, 5,0 მილიონ ვიზიტორამდე. პანდემიური სიტუაციით გამოწვეული სირთულეების მიუხედავად, სავაჭრო ცენტრის ხელმძღვანელობამ ყველაფერი გააკეთა იმისათვის, რომ შეენარჩუნებინა მეგობრული, სტუმართმოყვანე და უსაფრთხო გარემო სავაჭრო ცენტრში.

ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

ლარი '000	2020	2019	ცვლილება, %
შემოსავალი	17,019	26,478	(36%)
სხვა შემოსავალი, წმინდა	(11,812)	27,035	(144%)
მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი)	(61,866)	8,568	-

შენიშვნა: სხვა შემოსავლების (წმინდა) ძირითადი კომპონენტებია შემდეგი ერთეულები: საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება, საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტებიდან, დამველებული აქტივების ჩამოწერა, უიმედო ვალის ხარჯი და სხვა მცირე ერთეულები. 2020 წელს, წინა წელთან შედარებით, საინვესტიციო ქონების ღირებულება 11,5 მილიონი ლარით შემცირდა.

საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2020	2019	ცვლილება, %
ანაზღაურება და ხელფასები	2,884	3,622	(20%)
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	2,753	3,219	(14%)
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	1,386	1,272	9%
რემონტი და ტექნიკური მხარდაჭერა	969	1,553	(38%)
მარკეტინგის ხარჯები	787	1,681	(53%)
ცვეთა და ამორტიზაცია	687	620	11%
ქონების დაზღვევა	462	406	14%
სხვა*	740	2,350	(69%)
სულ	10,668	14,723	(28%)

* 2019 წელს, სხვა ხარჯები მოიცავდა წინა წლის "Cavea Cinema"-ს მიმართ არსებულ მოთხოვნასთან დაკავშირებულ ერთჯერად კორექტირებას 1,508 ათასი ლარის ოდენობით.

რისკების მართვა

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

'000 ლარი	2020	2019
სავაჭრო მოთხოვნები	3,685	2,770
სხვა მოთხოვნები	482	529
სულ	4,167	3,299

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

ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადაც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება. კომპანიისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. სავაჭრო მოთხოვნები კომპანიის მოიჯარეებს უკავშირდება.

„ალჰოკუარის ჯგუფი“ თბილისი მოლის ერთ-ერთი უმსხვილესი მოიჯარეა, რომელიც 2020 წლის ბოლოს მდგომარეობით მოლში 28 ბრენდული მაღაზიით იყო წარმოდგენილი.

კომპანიამ შეიმუშავა ეფექტური პოლიტიკა დავალიანების დაფარვისთვის, რომლის მიხედვითაც, საიჯარო ხელშეკრულებების ფარგლებში, მოიჯარეები ვალდებული არიან წარმოადგინონ საბანკო გარანტია ან დეპოზიტი, რომელიც დეფოლტის შემთხვევაში იქნება გამოყენებული.

ლიკვიდურობის რისკი - ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში, რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება.

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

სესხები და კრედიტები – შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ სესხები და კრედიტები მიღებულია საბოლოო მშობელი კომპანიისგან – ღია სააქციო საზოგადოება "რაკინ დეველოპმენტისგან" (არაბთა გაერთიანებული საამიროები). კომპანიამ მიიღო მხარდაჭერის წერილი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან, რომლის თანახმადაც, საბოლოო მშობელი კომპანია "თბილისი მოლის" საქმიანობის გაგრძელებას უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით გეგმავს და ეს უკანასკნელი არ იქნება ვალდებული დაფაროს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრამდე.

სავალუტო რისკი - კომპანიის სავალუტო რისკი შესაძლოა შეფასდეს ორი ძირითადი მიმართულებით: სავაჭრო მოთხოვნები და სესხები და კრედიტები. სესხები და კრედიტები ასევე აშშ დოლარშია წარმოდგენილი. საანგარიშგებო პერიოდის მდგომარეობით, აშშ დოლარში დენომინირებული ვალდებულებები აჭარბებს აშშ დოლარში დენომინირებულ სავაჭრო მოთხოვნებს. მაშასადამე, კომპანია მგრძნობიარეა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მერყეობის მიმართ და შესაბამისად, ეს რისკი მნიშვნელოვნად მოქმედებს მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაზე.

მგრძნობელობის ანალიზი - 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ წარმოდგენილის შესაბამისად, აშშ დოლართან მიმართებაში, იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და კაპიტალზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩება.

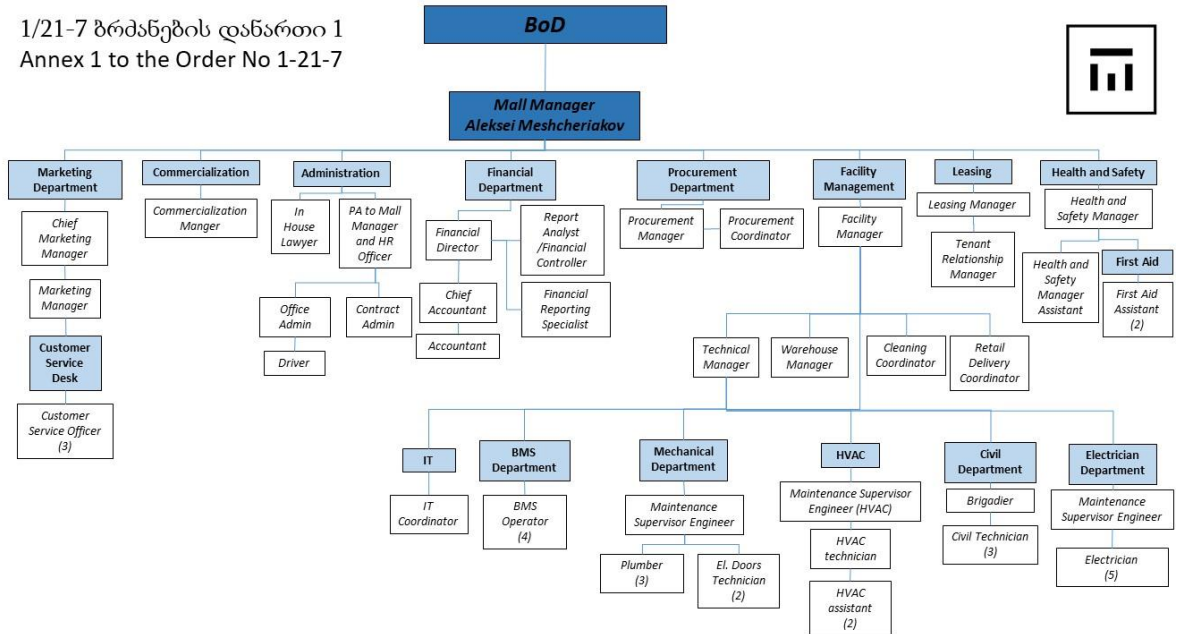
'000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2019		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	22,995	(22,995)
31 დეკემბერი 2020		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	28,039	(28,039)

საკადრო პოლიტიკები

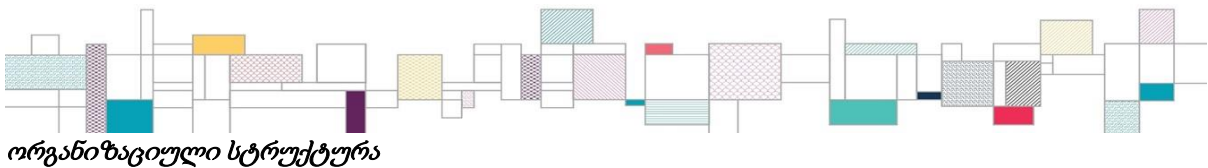
კომპანია თავის თანამშრომლებს სთავაზობს მაქსიმალურად უსაფრთხო და კომფორტულ სამუშაო გარემოს, რომელიც სათანადოდ არის აღჭურვილი ყველა სახის თანამედროვე ტექნოლოგიით, რათა უზრუნველყოფილ იქნას პროფესიონალური და შეუფერხებელი სამუშაო პროცესი. 2020 წლის ბოლოსთვის, კომპანიაში დასაქმებულია 55 ადამიანი, საიდანაც 33%-ი ქალია. კომპანიის თანამშრომლები სრული განაკვეთით მუშაობენ და კომპანიის მხრიდან სხვადასხვა სარგებლისა და მხარდაჭერის პაკეტებით სარგებლობენ (გარდა საქართველოს შრომის კოდექსით გათვალისწინებულისა), კერძოდ:

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

1/21-7 ბრძანების დანართი 1
Annex 1 to the Order No 1-21-7



December, 2020



ჯანდაცვის, უსაფრთხოების და დაცვის დეპარტამენტი

კომპანიის ხელმძღვანელობა განსაკუთრებულ ყურადღებას აქცევს სავაჭრო ცენტრის სტუმრების და თანამშრომლების უსაფრთხოებას. თბილისი მოლის უსაფრთხოების სისტემა ეფექტურად მუშაობს 24/7-ზე, ვიდეომეთვალყურეობის სისტემასთან ერთად. უსაფრთხოების დეპარტამენტი ფუნქციონალურად მოიცავს პირველადი სამედიცინო დახმარების კაბინეტს, შიდა და გარე უსაფრთხოებას, ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემას და სახანძრო საგუშაგოს. წელიწადში ორჯერ, სახანძრო მოწყობილობების გამართულად მუშაობის შემოწმებასთან ერთად, სავაჭრო ცენტრში ტარდება სავაჭრო ცენტრის პერსონალის და ვიზიტორების ევაკუაციის სრულმასშტაბიანი ტრენინგები. სავაჭრო ცენტრი ყოველწლიურად მოწმდება საქართველოს სახელმწიფო სახანძრო უსაფრთხოების ინსპექციის მიერ. ჯანდაცვის, უსაფრთხოებისა და დაცვის დეპარტამენტი მუდმივად აუმჯობესებს უსაფრთხოების ზომებს, მარეგულირებელი უწყებების მოთხოვნებთან შესაბამისობის მიზნით. მოძრავი მანქანა-დანადგარები და ვერტიკალური მანქანები უსაფრთხო ფუნქციონირების ყოველწლიურ სერტიფიცირებას გადიან. მოქმედი სტანდარტების შესაბამისად, მოლი აღჭურვილია პირველადი ცეცხლმაქრი მოწყობილობებით. ტექნიკური დეპარტამენტის გეგმების მიხედვით, ყოველწლიურად ხდება მომატებული საფრთხის მომცველი აღჭურვილობის შემოწმება, სერტიფიცირება და მაღალ დონეზე მომსახურება. 2019 წელს, ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის განახლება და ახალი სავაკუაციო ნიშნებისა და ავარიული განათების მონტაჟი იგეგმება.

ობიექტის მართვა

სავაჭრო ცენტრის ტექნიკური განყოფილება რეგულარულად ატარებს ობიექტის და საინჟინრო მოწყობილობების ტექნიკური შეკეთების სამუშაოებს. ყველა ელექტროსისტემა და აღჭურვილობა პერიოდულ ტესტირებას და შემოწმებას ექვემდებარება, იმის უზრუნველსაყოფად, რომ ისინი შეესაბამებოდეს მოთხოვნილ სტანდარტებს და შესაბამის ტექნიკურ მახასიათებლებს. ტექნიკური ჯგუფი აქტიურად არის ჩართული კომუნალურ მომსახურებასთან დაკავშირებული ხარჯების შემცირების პროცესში.

ანტიკორუფციული პოლიტიკა

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

Covid-19-ის უარყოფითი გავლენა

Covid-19-მა უარყოფითი გავლენა იქონია სავაჭრო ცენტრის საქმიანობაზე 2020 წელს. სამთავრობო რეგულაციების გამო, სავაჭრო ცენტრი ორჯერ დაიხურა - 2020 წლის 21 მარტიდან 2020 წლის 31 მაისამდე და 2020 წლის 27 ნოემბრიდან 2020 წლის 23 დეკემბრამდე. სავაჭრო ცენტრის დახურვის პერიოდებში მხოლოდ ჰიპერმარკეტი, ზოომდაზია და აფთიაქი ფუნქციონირებდნენ. შესაბამისად, ვიზიტორთა შემცირებულმა რაოდენობამ მოიჯარეების შემოსავლების კლება გამოიწვია და სავაჭრო ცენტრის ხელმძღვანელობა იძულებული გახდა გადაეხედა საიჯარო ფასდაკლებებთან დაკავშირებული საკითხები.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ მმართველობითი ანგარიში დამტკიცდა და გამოშვებულ იქნა 2020 წლის 28 სექტემბერს:

სახელი: ზურაბ გაჩეჩილაძე
თანამდებობა: ფინანსური
დირექტორი

სახელი: პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
თანამდებობა: დირექტორთა საბჭოს
თავმჯდომარე

ობიექტის მართვა

სავაჭრო ცენტრის ტექნიკური განყოფილება რეგულარულად ატარებს ობიექტის და საინჟინრო მოწყობილობების ტექნიკური შეკეთების სამუშაოებს. ყველა ელექტროსისტემა და აღჭურვილობა პერიოდულ ტესტირებას და შემოწმებას ექვემდებარება, იმის უზრუნველსაყოფად, რომ ისინი შეესაბამებოდეს მოთხოვნილ სტანდარტებს და შესაბამის ტექნიკურ მახასიათებლებს. ტექნიკური ჯგუფი აქტიურად არის ჩართული კომუნალურ მომსახურებასთან დაკავშირებული ხარჯების შემცირების პროცესში.

ანტიკორუფციული პოლიტიკა

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

Covid-19-ის უარყოფითი გავლენა

Covid-19-მა უარყოფითი გავლენა იქონია სავაჭრო ცენტრის საქმიანობაზე 2020 წელს. სამთავრობო რეგულაციების გამო, სავაჭრო ცენტრი ორჯერ დაიხურა - 2020 წლის 21 მარტიდან 2020 წლის 31 მაისამდე და 2020 წლის 27 ნოემბრიდან 2020 წლის 23 დეკემბრამდე. სავაჭრო ცენტრის დახურვის პერიოდებში მხოლოდ ჰიპერმარკეტი, ზოომალაზია და აფთიაქი ფუნქციონირებდნენ. შესაბამისად, ვიზიტორთა შემცირებულმა რაოდენობამ მოიჯარეების შემოსავლების კლება გამოიწვია და სავაჭრო ცენტრის ხელმძღვანელობა იძულებული გახდა გადაეხედა საიჯარო ფასდაკლებებთან დაკავშირებული საკითხები.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ მმართველობითი ანგარიში დამტკიცდა და გამოშვებულ იქნა 2020 წლის 28 სექტემბერს:

სახელი: ზურაბ გაჩეჩილაძე
თანამდებობა: ფინანსური
დირექტორი

სახელი: პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
თანამდებობა: დირექტორთა საბჭოს
თავმჯდომარე

DocuSigned by:
Pascal Bosa
586469F5BC6D460...