

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“

2020 წლის კონსოლიდირებული
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

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



შპს „KPMG Georgia“

ჯი ემ თი პლაზა

მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4

თბილისი, საქართველო 0105

ტელეფონი: +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ მესაკუთრეს

მოსაზრება

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

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

მოსაზრების საფუძველი

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

მმართველობითი ანგარიში

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

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

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

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

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვახდენთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, დამახინჯებას, ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.

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

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მეთვალყურეობაზე 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:

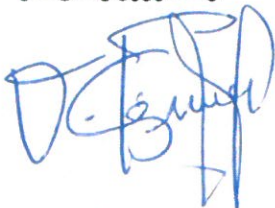
ვახტანგ კეჟერაძე

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

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს გაეუზიარებთ 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 კეჭერაძე



შპს "KPMG Georgia"

30 სექტემბერი, 2021 წელი



’000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	133,535	143,978
ძირითადი საშუალებები		2,988	3,516
არამატერიალური აქტივები		246	270
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	10	4,634	5,760
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		39	39
სულ გრძელვადიანი აქტივები		141,442	153,563
მიმდინარე აქტივები			
საგადასახადო აქტივები		484	2,654
მარაგები		680	702
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9	39,238	34,206
გაცემული სესხები	10	40,826	33,675
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11	17,610	31,068
სულ მიმდინარე აქტივები		98,838	102,305
სულ აქტივები		240,280	255,868
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	12		
საწესდებო კაპიტალი		182,063	182,063
დისკონტირება გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალზე		(10,271)	(10,271)
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		30,783	32,600
დაგროვილი ზარალები		(345,114)	(289,194)
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი კაპიტალი		(142,539)	(84,802)
არამაკონტროლებელი წილი		(22,517)	(12,725)
სულ კაპიტალი		(165,056)	(97,527)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	14	234,275	208,308
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		234,275	208,308
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	14	149,424	122,764
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15	21,637	22,323
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		171,061	145,087
სულ ვალდებულებები		405,336	353,395
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		240,280	255,868

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-44 გვერდებზე.

'000 ლარი	შენიშვნა	2020	2019
შემოსავალი	5	17,019	26,478
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	8	(10,690)	28,058
საოპერაციო ხარჯები	6	(10,841)	(15,393)
სხვა (ხარჯები)/შემოსავალი, წმინდა	10(b)	(319)	5,330
გაუფასურების (ანარიცხი)/აღდგენა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	17(c)	(1,374)	2,129
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(6,205)	46,602
ფინანსური შემოსავალი	7	2,532	2,884
ფინანსური ხარჯები	7	(61,771)	(36,921)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(59,179)	(34,037)
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(65,384)	12,565
(ზარალი)/მოგება და სულ სრული (ზარალი)/შემოსავალი წლის განმავლობაში		(65,384)	12,565
სულ სრული (ზარალი)/შემოსავალი, რომელიც მიკუთვნება:			
კომპანიის მესაკუთრეებზე		(55,920)	11,254
არამაკონტროლებელ წილზე		(9,464)	1,311
		(65,384)	12,565

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 30 სექტემბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

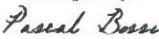
პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
დირექტორი

გიორგი ნინუა
მთავარი ბუღალტერი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-44 გვერდებზე.

'000 ლარი	შენიშვნა	2020	2019
შემოსავალი	5	17,019	26,478
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	8	(10,690)	28,058
საოპერაციო ხარჯები	6	(10,841)	(15,393)
სხვა (ხარჯები)/შემოსავალი, წმინდა	10(b)	(319)	5,330
გაუფასურების (ანარიცხი)/აღდგენა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	17(c)	(1,374)	2,129
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(6,205)	46,602
ფინანსური შემოსავალი	7	2,532	2,884
ფინანსური ხარჯები	7	(61,771)	(36,921)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(59,179)	(34,037)
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(65,384)	12,565
(ზარალი)/მოგება და სულ სრული (ზარალი)/შემოსავალი წლის განმავლობაში		(65,384)	12,565
სულ სრული (ზარალი)/შემოსავალი, რომელიც მიკუთვნება:			
კომპანიის მესაკუთრეებზე		(55,920)	11,254
არამაკონტროლებელ წილზე		(9,464)	1,311
		(65,384)	12,565

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 30 სექტემბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

DocuSigned by:

 58E469F5BCEB46D

პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
 დირექტორი


 გიორგი ნინუა
 მთავარი ბუღალტერი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-44 გვერდებზე.

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“
2020 წლის კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

’000 ლარი	კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი						სულ კაპიტალი
	საწესდებო კაპიტალი	დისკონტირება		არამაკონტროლ -ებელი წილი			
		გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალზე	დამატებით გადახდილი კაპიტალი		დაგროვილი ზარალი	სულ	
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	182,063	(10,271)	32,600	(300,448)	(96,056)	(14,036)	(110,092)
სულ სრული შემოსავალი							
შემოსავალი და სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	-	11,254	11,254	1,311	12,565
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	-	11,254	11,254	1,311	12,565
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	182,063	(10,271)	32,600	(289,194)	(84,802)	(12,725)	(97,527)
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	182,063	(10,271)	32,600	(289,194)	(84,802)	(12,725)	(97,527)
სულ სრული ზარალი							
ზარალი და სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	-	(55,920)	(55,920)	(9,464)	(65,384)
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	-	(55,920)	(55,920)	(9,464)	(65,384)
ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრეებთან მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ სესხებსა და კრედიტებზე (შენიშვნა 11(c))	-	-	(1,817)	-	(1,817)	(328)	(2,145)
სულ ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრეებთან	-	-	(1,817)	-	(1,817)	(328)	(2,145)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	182,063	(10,271)	30,783	(345,114)	(142,539)	(22,517)	(165,056)

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10-44 გვერდებზე.

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

’000 ლარი	შენიშვნა	2020	2019
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
წლის (ზარალი)/მოგება		(65,384)	12,565
<i>კორექტირებები:</i>			
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	8	10,690	(28,058)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	7	59,179	34,037
გაუფასურების ანარიცხი/(აღდგენა) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	17(c)	1,374	(2,129)
გაუფასურების აღდგენა გაცემულ სესხებზე	10(b)	-	(5,299)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი		692	626
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობებიდან		6,551	11,742
საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე			
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(1,970)	1,342
ცვლილება საგადასახადო აქტივებში		2,170	5,179
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(709)	(302)
ცვლილება მარაგებში		22	86
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები პროცენტის გადახდამდე		6,064	18,047
გადახდილი პროცენტი	14	(23,521)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები / (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)		(17,457)	18,047
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები			
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(247)	(759)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(223)	(528)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		-	(69)
ძირითადი საშუალებების გასვლა		82	28
საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე		279	440
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(109)	(888)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები სესხებიდან		-	117
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობებიდან		-	117
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		(17,566)	17,276
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		31,068	12,752
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		4,108	1,040
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	11	17,610	31,068

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10-44 გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი ექვემდებარებიან განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან. COVID—19-ის პანდემიამ შეიტანა დამატებითი გაურკვევლობები ბიზნეს გარემოში.

(b) ორგანიზაცია და საქმიანობა

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის ქართული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად და ის შეიქმნა 2006 წლის 28 სექტემბერს. მისი შვილობილი კომპანიებია შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ და შპს „რაკინ ეგრიკალზა დეველოპმენტი“, რომლებიც კომპანიასთან ერთად ჯგუფს წარმოადგენენ. კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია: 204517433.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისის მისამართია: საბურთალოს რაიონი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N213, თბილისი, საქართველო.

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა უძრავი ქონების განვითარება. ჯგუფი ფლობს რამდენიმე მიწის ნაკვეთს ქონების განვითარებისთვის. ჯგუფი ასევე ახორციელებს თბილისში, დიდმის ტერიტორიაზე მდებარე თბილისი მოლის სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში, სავაჭრო და გასართობი კომერციული ფართების მოიჯარეებისთვის შეთავაზებას.

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი მთლიანად იყო ფლობილი ღია სააქციო საზოგადოება "რაკინ დეველოპმენტის" (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) მიერ (იხ. ასევე შენიშვნა 20).

ჯგუფის დაფინანსების უდიდესი ნაწილი და საკრედიტო დაქვემდებარება მიკუთვნებადია მის მშობელ კომპანიაზე - ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) ("მშობელი კომპანია"). შედეგად, ჯგუფი ეკონომიკურად დამოკიდებულია მშობელ კომპანიაზე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 20-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

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

(b) უწყვეტი ფუნქციონირება

მიუხედავად იმისა, რომ 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მიმდინარე ვალდებულებები იყო 72,223 ათასი ლარი (2019: 42,782 ათასი ლარი) და Covid-19 პანდემიის მდგომარეობის გამო (იხილეთ ასევე შენიშვნა 20) არსებითად შემცირდა საიჯარო შემოსავალი, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით, რომელსაც კომპანიის ხელმძღვანელობა შესაფერისად მიიჩნევს შემდეგი მიზეზების გამო:

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

აღნიშნული პროგნოზები დამოკიდებულია დაშვებაზე, რომ "ღია სააქციო საზოგადოება რაკიონ დეველოპმენტი" ამჟამად მისთვის მართებული თანხების დაფარვას არ მოითხოვს, რაც 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა: 383,699 ათას ლარს (2019: 331,071 ათასი ლარი) და შეტანილი იყო სესხებსა და კრედიტებში, და 17,938 ათას ლარს (2019: 17,938 ათასი ლარი) და შეტანილი იყო სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში, და რომ პერიოდის განმავლობაში დამატებით ფინანსურ დახმარებას გაუწევს კომპანიას. "ღია სააქციო საზოგადოება რაკიონ დეველოპმენტმა" გამოთქვა განზრახვა გააგრძელოს მსგავსი დაფინანსების უზრუნველყოფა ჯგუფის საჭიროების მიხედვით და რომ ის არ აპირებს საანგარიშგებო თარიღისთვის დასაფარი ოდენობების დაფარვის მოთხოვნას, პროგნოზების მიერ მოცული პერიოდისთვის. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, ხელმძღვანელობა აცნობიერებს, რომ ვერ იქნება დარწმუნებული იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ.

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

3. სამუშაო და წარდგენის ვალუტა

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

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

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

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

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 1(b) - მშობელ კომპანიაზე დამოკიდებულება; და
- შენიშვნა 2(b) - უწყვეტი ფუნქციონირება: არსებობს თუ არა არსებითი გაურკვევლობა, რომელმაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ; და
- შენიშვნა 8 - საინვესტიციო ქონება.

ინფორმაცია იმ დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული გაურკვევლობების შესახებ, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში არსებითი ცვლილების გამოწვევის მნიშვნელოვან რისკს ატარებენ, მოცემულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 8(a) - საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება;
- შენიშვნა 10 (b) - სამართლიანი ღირებულების შეფასება შპს "ერგე დეველოპმენტ"-ზე გაცემული სასესხო ინსტრუმენტისთვის.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

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

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

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

- შენიშვნა 8(a) - საინვესტიციო ქონება;
- შენიშვნა 10(b) - სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი;
- შენიშვნა 14(d) - სესხები და კრედიტები; და
- შენიშვნა 17(a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები.

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	3,396	4,016
	3,396	4,016
	17,019	26,478

(a) მომსახურების საფასური

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

(b) კომუნალურები

ჯგუფის ნაკისრ ვალდებულებას წარმოადგენს მომსახურების პროვაიდერების მიერ გაწეული კომუნალური მომსახურების მის მოიჯარეებზე მიწოდების ორგანიზება, როგორიცაა: ელექტროენერგია, წყალმომარაგება და დასუფთავება, დამატებითი საფასურის დარიცხვის გარეშე.

აღნიშნული გარიგების ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ ჯგუფი მოქმედებს როგორც აგენტი და არა როგორც პრინციპალი. ხელმძღვანელობამ აგენტის პრინციპალისგან განსხვავების მიზნით გაითვალისწინა შემდეგი ფაქტორები:

- ჯგუფი არ იღებს მომსახურების გაწევის უფლებაზე კონტროლს კომუნალური მომსახურების მოიჯარეებზე გადაცემამდე;
- ჯგუფს არ აქვს უფლება შეცვალოს ან დაადგინოს მომსახურების პროვაიდერების მიერ დაწესებული გაყიდვის ფასები.

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

6. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2020	2019
ანაზღაურება და ხელფასები	2,942	3,873
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	2,753	3,219
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	1,392	1,277
რემონტი და ტექნიკური მხარდაჭერა	969	1,553
მარკეტინგის ხარჯები	787	1,681
ცვთისა და ამორტიზაციის დარიცხვა	692	626
ქონების დაზღვევა	462	406
სხვა*	844	2,758
	10,841	15,393

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

7. წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 ლარი	2020	2019
აღიარებული მოგებაში ან ზარალში		
საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის მიხედვით	2,532	2,472
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი - სამართლიანი ღირებულების წმინდა ცვლილება	-	412
ფინანსური შემოსავალი	2,532	2,884
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ		
ფინანსურ ვალდებულებებზე	(22,458)	(21,112)
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი - სამართლიანი ღირებულების წმინდა ცვლილება	(1,126)	-
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი	(38,127)	(15,809)
ფინანსური ხარჯები	(61,711)	(36,921)
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	(59,179)	(34,037)

8. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწის ნაკვეთები	სავაჭრო ცენტრი	სულ
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	12,818	102,343	115,161
შესყიდვები	-	759	759
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	6,056	22,002	28,058
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	18,874	125,104	143,978
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	18,874	125,104	143,978
შესყიდვები	-	247	247
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	5,800	(16,490)	(10,690)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	24,674	108,861	133,535

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს 108,861 ათასი ლარის ღირებულების მქონე სავაჭრო ცენტრს (თბილისი მოლი) დიდმის ტერიტორიაზე (თბილისი) (2019 წლის 31 დეკემბერი: 125,104 ათასი ლარი), 21,072 ათასი ლარის ღირებულების მქონე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 16,066 ათასი ლარი). 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთების ნარჩენი ნაშთი, 3,602 ათასი ლარის ოდენობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 2,808 ათასი ლარი), წარმოადგენდა თბილისში (საქართველო), დიდმის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებს.

2017 წელს, ჯგუფმა ტაბახმელაში, ვარძიასა და დილოში მდებარე რამდენიმე მიწის ნაკვეთი მესამე პირებს მიჰყიდა. მხარეებს შორის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, დიდმის და ტაბახმელას მიწის ნაკვეთების გაყიდვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები 29,096 ათასი ლარის ოდენობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 24,932 ათასი ლარი) იქნა გადატანილი მესამე მხარეებისგან დაკავშირებულ მხარეზე, იმგვარად, რომ ზემოაღნიშნული მოთხოვნა, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, არის დაკავშირებული მხარის საწარმოს მიმართ (იხილეთ ასევე შენიშვნა 20 (c)(i)).

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

საინვესტიციო ქონების 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.

შეფასება ჩატარდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების მოდელი ითვალისწინებს წმინდა ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც ქონებიდან წარმოიშვება, მოსალოდნელი იჯარის ზრდის განაკვეთის, ფართების დაკავებულობის მაჩვენებლის, იჯარის საშუალო ხარჯების (როგორც არის პერიოდები საიჯარო გადასახადის გარეშე), ასევე სხვა ხარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც არ იფარება მოიჯარეების მიერ. მოსალოდნელი წმინდა ფულადი ნაკადები დისკონტირდება რისკებზე მორგებული დისკონტირების განაკვეთის 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 ვადაში და განსაზღვრა, რომ თბილისის მოლის სამართლიანი ღირებულება 11,484 ათასი ლარით შემცირდა და შეადგინა 130,425 ათასი ლარი.

თბილისი მოლის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულია შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- ფულადი ნაკადები დაგეგმილია წარსული გამოცდილების, ფაქტიური 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 არის 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 სამართლიანი ღირებულების 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 ცვლილების დარჩენილი ნაწილი 794 ათასი ლარის ოდენობით (2019: 1,034 ათასი ლარი), მიკუთვნებადია დილომში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (თბილისი, საქართველო). სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა საბაზრო შედარების მიდგომის გამოყენებით, რომელიც დაფუძნებულია მსგავსი ქონების (მსგავს ადგილმდებარეობაზე) ფასებზე.

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

(b) უზრუნველყოფა

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია მშობელი კომპანიისგან აღებული უზრუნველყოფილი სესხის ფარგლებში. გირაოს დეტალები წარმოდგენილია 14-ე შენიშვნაში.

9. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	2020	2019
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან (შენიშვნა 20)	29,096	24,932
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ (შენიშვნა 20)	5,984	5,984
სავაჭრო მოთხოვნები	3,685	2,770
სხვა მოთხოვნები	473	521
	39,238	34,206

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ მოიცავს გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალს, დაფარვის ვადით 2015 წლის 31 დეკემბერი.

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

10. გაცემული სესხები და სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი

'000 ლარი	2020	2019
შპს "მთაწმინდის პარკზე" გაცემული სესხი	38,918	38,918
მშობელ კომპანიაზე გაცემული სესხი	40,826	33,675
შპს „საერთაშორისო გასართობ პარკზე“ გაცემული სესხი	1,115	1,115
	80,859	73,708
გაუფასურების რეზერვი	(40,033)	(40,033)
ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული სასესხო მოთხოვნა	40,826	33,675

შპს "ერგე დეველოპმენტ"-ზე გაცემული სესხი - სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული	4,634	5,760
---	-------	-------

(a) ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული გაცემული სესხები

მშობელ კომპანიაზე გაცემული სესხები 40,826 ათასი ლარის ოდენობით (2019: 33,675 ათასი ლარი) ჯგუფში შემავალი შვილობილი კომპანიიდან მშობელ კომპანიაზე გადაეწერა 2011 წელს. სესხი უნდა დაფარულიყო 2013-2018 წლებში.

ხელშეკრულების პირობების საფუძველზე, დარიცხული პროცენტი კვარტალში ერთხელ უნდა იქნეს დაფარული. 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, მშობელმა კომპანიამ დაარღვია გადახდის პირობები, რამაც დეფოლტის შემთხვევა გამოიწვია. შედეგად, სესხის მთლიანი დაუფარავი ნაშთი იქნა კლასიფიცირებული როგორც დასაფარი მოთხოვნისთანავე, ორივე საანგარიშგებო თარიღისთვის.

შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკი“ წარმოადგენს შპს „მთაწმინდის პარკის“ მმართველ კომპანიას. შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკზე“ და შპს „მთაწმინდის პარკზე“ გაცემული სესხების დაფარვის ვადა იყო 2019 წელი, და მათი წლიური საპროცენტო განაკვეთი იყო 17%.

2012 წლის 19 მარტს, შპს „თბილისის პარკსა“ (მესამე მხარე), (როგორც მყიდველი), შპს „მთაწმინდის პარკსა“ და შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკს“ (როგორც გამყიდველები) შორის გაფორმდა ხელშეკრულება 12 მილიონი აშშ დოლარის (დღგ-ს ჩათვლით) ფულადი ანაზღაურების სანაცვლოდ შპს „მთაწმინდის პარკის“ მფლობელობაში არსებული ყველა მოძრავი ქონების შპს „თბილისის პარკზე“ გადაცემასთან დაკავშირებით. ხელშეკრულების პირობების თანახმად, მყიდველს უნდა გადაეცა ნასყიდობის ღირებულება შპს „მთაწმინდის პარკის“ მთავარი კრედიტორისთვის - შპს „რაკინ დეველოპმენტისთვის“. ნასყიდობის ღირებულების გადახდა უნდა მომხდარიყო ხელშეკრულებაში მითითებული ოთხი კვარტალური გადახდის გზით, 2012 წლის 1 სექტემბრიდან. 2012 წლის განმავლობაში, შპს „თბილისის პარკმა“ „Bestfort Development LLP“-ს 5,7 მილიონი აშშ დოლარი გადაუხადა ზემოთ ხსენებულ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით, თუმცა ეს გადახდები არ გადაცემულა შპს „რაკინ დეველოპმენტზე“. ამ საწარმოებმა დაარღვიეს ყველა სხვა დაუფარავი გადახდის ვალდებულება მყიდველისგან თანხების მიუღებლობის გამო, გარდა პირველი გადახდის სახით მიღებული 300 ათასი აშშ დოლარისა (რომელიც იქნა მიღებული).

2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობის შეფასებით, გაცემული სესხების დაუფარავი ნაშთის ამოღების ალბათობა იყო ძალიან დაბალი. შედეგად, გაუფასურების რეზერვი განისაზღვრა როგორც სხვაობა მთლიან საბალანსო ღირებულებასა და ანაზღაურებად ღირებულებას შორის. შესაბამისად, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, წმინდა საბალანსო ღირებულებები ნულამდე იქნა შემცირებული.

შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკმა“ და კომპანიამ, 2010 წლის 1 დეკემბერს, სასესხო ხელშეკრულება გააფორმეს. 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკის“ მხრიდან კომპანიის მიმართ არსებული სესხის ძირი თანხის და დარიცხული პროცენტის დაუფარავი ნაშთი 6,402 ათას ლარს შეადგენდა („საერთაშორისო გასართობი პარკის (სგპ) სესხი“).

შპს „სიგმა 2018“ („სიგმა“) საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, წარმოადგენს „თბილისის პარკის“ დაკავშირებულ მხარეს. „სიგმა“ ფლობდა, თბილისში, სოფელ შინდისში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებს („მიწის ნაკვეთები“).

„სიგმას“, „სგპ“-ს, „ერგეს“, თბილისის პარკსა და კომპანიას შორის 2019 წლის 8 აპრილს გაფორმებული, გადაცემის და ურთიერთგადაფარვის ხელშეკრულებების შედეგად, მიწები იქნა გადაცემული ერგესთვის. გადაცემის თარიღისთვის, გადაცემული მიწების სამართლიანი ღირებულება 2 მილიონი აშშ დოლარით იქნა შეფასებული. 2019 წლის 8 აპრილს, დაუყოვნებლივ გაყიდვის ოპერაციის შემდეგ, კომპანიამ და სიგმამ დადეს გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც სიგმა 5,348 ათასი ლარის ოდენობით, „ერგესგან“ მისაღებ უფლებებს მიწების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსულობებზე გადასცემს შპს „რაკინ დეველოპმენტს“, 6,402 ათასი ლარის ოდენობით „სგპ“-ს სესხის სანაცვლოდ.

(b) სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი

2019 წლის 12 აპრილს “ერგემ“ და კომპანიამ დადეს ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მხარეები შეთანხმდნენ „უფლების“, პროცენტიან (10.7%), 5,348 ათასი ლარის ოდენობით სესხად („სესხი“) გარდაქმნის თაობაზე. მხარეებს შორის დადებული იპოთეკური ხელშეკრულების საფუძველზე, სესხი უზრუნველყოფილ იქნა იპოთეკით ერგეს მიერ ფლობილ მიწებზე.

რადგან შპს "რაკიან დეველოპმენტს" ჰქონდა 6,402 ათასი ლარის ოდენობით სასესხო მოთხოვნები შპს "საერთაშორისო გასართობი პარკის" მიმართ, რომელიც სრულად იყო გაუფასურებული წინა წლებში, კომპანიამ აღიარა ადრე ჩამოწერილი სესხის აღდგენის შედეგად მიღებული ამონაგები 5,299 ათასი ლარის ოდენობით.

"ერგეზე" გაცემული სესხი შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, რადგან "ერგესთან" დადებული ხელშეკრულების მიხედვით არ არის მოსალოდნელი, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები იქნება მხოლოდ ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები. სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს და შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდით მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის მოქმედი 10.7%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

ჯგუფის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სამართლიანი ღირებულების შეფასებები წარმოდგენილია 17-ე შენიშვნაში.

11. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
მიმდინარე ანგარიში	17,610	31,068
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში და ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში	17,610	31,068

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 17-ე შენიშვნაში.

12. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
გადახდილი საწესდებო კაპიტალი	176,079	176,079
გადაუხდილი საწესდებო კაპიტალი	5,984	5,984
სულ გადახდილი და გადაუხდილი საწესდებო კაპიტალი	182,063	182,063

დისკონტირების ნაშთი გადაუხდელობა საწესდებო კაპიტალზე 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო 10,271 ათასი ლარი (2019: 10,271 ათასი ლარი).

(b) არამაკონტროლებელი წილი

შემდეგ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის თითოეულ შვილობილ კომპანიასთან დაკავშირებული ინფორმაცია, რომელსაც აქვს არსებითი არამაკონტროლებელი წილი, შიდაჯგუფურ გამორიცხვებამდე.

'000 ლარი	შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“	
	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
არამაკონტროლებელი წილის პროცენტულობა	15.3%	15.3%
გრძელვადიანი აქტივები	133,660	145,444
მიმდინარე აქტივები	24,558	38,860
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(195,141)	(172,831)
მიმდინარე ვალდებულებები	(110,275)	(94,660)
წმინდა ვალდებულებები	(147,198)	(83,187)
არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულება	(22,521)	(12,725)
შემოსავალი	17,019	26,478
(ზარალი)/მოგება და სულ სრული (ზარალი)/შემოსავალი		
წლის განმავლობაში	(61,866)	8,568
(ზარალი)/მოგება და სულ სრული (ზარალი)/შემოსავალი		
წლის განმავლობაში		
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი	(52,401)	7,257
არამაკონტროლებელი წილი	(9,465)	1,311
სულ	(61,866)	8,568
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან	(17,629)	18,486
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან	(125)	(1,147)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან	-	-
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა	(17,754)	17,339

(c) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ჯგუფის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად, რომელიც მომზადებულია ფასს-ების შესაბამისად. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა აღრიცხა 345,114 ათასი ლარის ოდენობით დაგროვილი ზარალები (2019: დაგროვილი ზარალები 289,194 ათასი ლარის ოდენობით).

(d) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

2020 წელს, დამატებით გადახდილი კაპიტალის შემცირება იქნა მიკუთვნებული მშობელი კომპანიისგან (ღსს "რაკინ დეველოპმენტი") მიღებული სესხის ამორტიზირებული ღირებულების გადაფასებაზე, რომელიც გამოწვეული იყო უზრუნველყოფილ სესხებზე დაგროვილი პროცენტის ნაადრევი დაფარვით, რამაც მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი გამოიწვია. იხილეთ შენიშვნა 14.

13. კაპიტალის მართვა

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა ჯგუფის საოპერაციო და სტრატეგიული მიზნების განსახორციელებლად და ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით, ჯგუფის შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგის გზით, და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით, რომლებიც ძირითადად ფინანსდება აქციონერებისგან, სესხის და/ან კაპიტალის დაფინანსების გზით.

ჯგუფის ვალის კაპიტალთან თანაფარდობის კოეფიციენტი 31 დეკემბერს იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
სულ ვალდებულებები	405,336	353,395
გამოკლებული: ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	(17,610)	(31,068)
წმინდა ვალი	387,726	322,327
სულ კაპიტალი	(165,056)	(97,527)
ვალის კაპიტალთან თანაფარდობა 31 დეკემბერს	(2.35)	(3.31)

ჯგუფის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა.

ჯგუფი არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს.

14. სესხები და კრედიტები

ამ შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია ჯგუფის პროცენტის მატარებელი ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. დამატებითი ინფორმაცია ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ მოცემულია 17-ე შენიშვნაში.

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	234,275	203,580
არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე დონის შვილობილი საწარმოსგან	-	4,728
	234,275	208,308
მიმდინარე ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე დონის შვილობილი საწარმოსგან	5,334	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან - მიმდინარე ნაწილი	144,090	122,764
	149,424	122,764

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2020		31 დეკემბერი 2019	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველ- ყოფილი სესხები							
მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	5%	2022-2026	272,508	234,275	249,102	203,580
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი							
მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	16%	მოთხოვნა -მდე	22,944	22,944	20,081	20,081
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი							
მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	LIBOR+ 3.5%	მოთხოვნა -მდე	112,550	112,550	95,444	95,444
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი							
მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	16%	მოთხოვნა -მდე	8,596	8,596	7,239	7,239
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი							
მშობელი კომპანიისგან	ლარი	18.8%	2021	5,334	5,334	4,728	4,728
სულ პროცენტთან ვალდებულებები				421,932	383,699	376,594	331,072

მშობელი კომპანიისგან აღებული სესხები უზრუნველყოფილია ჯგუფის ყველა მოძრავი და უძრავი აქტივით.

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

’000 ლარი ნასესხები სახსრები	1 იანვარი 2020 წელი	ფულადი ნაკადების შემოდინება	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებით გადახდილი კაპიტალის გაუქმება	უცხოური სავალუტო ზარალი	31 დეკემბერი 2020
	331,072	-	22,458	(23,521)	2,145	51,545	383,699
’000 ლარი ნასესხები სახსრები	1 იანვარი 2019 წელი	ფულადი ნაკადების შემოდინება	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებით გადახდილი კაპიტალის გაუქმება	უცხოური სავალუტო ზარალი	31 დეკემბერი 2019
	289,157	117	21,112	-	-	20,686	331,072

(c) გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზები

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს ჰქონდა წვდომა აუთვისებელ საკრედიტო ხაზზე მშობელი კომპანიისგან, 56,5 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 56.5 მილიონი აშშ დოლარი), დაფარვის ვადით 2022 წელი.

(d) სესხები და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება

თავდაპირველი აღიარებისას, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხების 5%-იანი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთები საბაზრო განაკვეთებზე ნაკლები იყო და ინსტრუმენტები მათი სამართლიანი ღირებულებით შეაფასა, მსგავსი ინსტრუმენტების პროცენტის მომავალი გადახდების და ძირითადი თანხის დაფარვების საბაზრო განაკვეთებით დისკონტირების გზით, რომელიც დაწყების თარიღისთვის მერყეობდა წლიურ 9,07%-13,94% შორის.

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის, მშობელი კომპანიისგან ჯგუფის მიერ მიღებული სესხების და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული, მსგავსი ინსტრუმენტების შესახებ ინფორმაციის საფუძველზე.

(e) უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, სესხები მშობელი კომპანიისგან უზრუნველყოფილია საინვესტიციო ქონებით და ძირითადი საშუალებებით, 133,535 ათასი ლარის (31 დეკემბერი 2019: 143,978 ათასი ლარი) და 2,988 ათასი ლარის (31 დეკემბერი 2019: 3,516 ათასი ლარი), ოდენობით, შესაბამისად.

15. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
ვალდებულებები აქციონერების მიმართ*	17,938	17,938
სავაჭრო ვალდებულებები	1,589	2,050
მიღებული ავანსები	2,110	2,335
	21,637	22,323

* 2012 წლის 5 დეკემბერს, პარტნიორთა გადაწყვეტილების მიხედვით, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი იქნა გატანილი, რამაც 17,938 ათასი ლარით შემცირება გამოიწვია.

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარება განხილულია 17-ე შენიშვნაში.

16. საოპერაციო იჯარები

ჯგუფი იჯარით გასცემს მის საინვესტიციო ქონებას მოიჯარეებზე. ჯგუფმა აღნიშნული იჯარების საოპერაციო იჯარების სახით კლასიფიცირება მოახდინა, რადგან ისინი არ გადასცემენ აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. 8-ე შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარებზე.

2020 წლის განმავლობაში, ჯგუფის მიერ აღიარებული საიჯარო შემოსავალი 13,623 ათას ლარს შეადგენდა (2019: 22,462 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 ფასს 16-ის ფარგლებში

1 წელზე ნაკლები	1,194
1-დან 5-წლამდე	1,585
სულ	4,965

2019 - საოპერაციო იჯარები ფასს 16-ის ფარგლებში

1 წელზე ნაკლები	2,429
1-დან 5-წლამდე	2,536
სულ	4,965

17. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

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

ჯგუფმა 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.

სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება დაფუძნებულია მოსალოდნელი მოთხოვნის მიმდინარე ღირებულებაზე, რომელიც დისკონტირებულია საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფის სხვა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო ჯგუფი შემდეგ რისკებს გასწევს:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 17(c));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 17(d));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 17(e)).

რისკის მართვის სტრუქტურა

ჯგუფის დირექტორთა საბჭოს აკისრია საერთო პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე.

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

ჯგუფის მესაკუთრე ზედამხედველობას უწევს თუ როგორ ახდენს ხელმძღვანელობა ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობის მონიტორინგს და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას, ჯგუფის წინაშე მდგარ რისკებთან მიმართებაში.

(c) საკრედიტო რისკი

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

საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება

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

ლარი '000	შენიშვნა	საბალანსო ღირებულება	
		31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
გაცემული სესხები	10	40,826	33,675
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში			
ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	10	4,634	5,760
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	9	29,096	24,932
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ	9	5,984	5,984
სავაჭრო მოთხოვნები	9	3,685	2,770
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11	17,610	31,068
		101,835	104,189

(i) სავაჭრო მოთხოვნები

ჯგუფის საკრედიტო რისკი ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. გეოგრაფიულად საკრედიტო რისკი საქართველოშია კონცენტრირებული.

ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადაც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება ჯგუფის სტანდარტული გადახდის და მიწოდების პირობების შეთავაზებამდე. ჯგუფისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და რიგ შემთხვევაში ბანკის ცნობებს. ჯგუფის შემოსავლის დაახლოებით 20% (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, დამკველების პროფილი, დაფარვის ვადა და ადრე არსებული ფინანსური სირთულეები. სავაჭრო მოთხოვნები ჯგუფის მოიჯარეებს უკავშირდება.

ჯგუფი არ ითხოვს უზრუნველყოფას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში.

ჯგუფი განსაზღვრავს გაუფასურების რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში მოსალოდნელი ზარალის მისეულ შეფასებას. 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.

გაუფასურების ზარალები

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 ჯგუფი არ მიიღებს დამაკმაყოფილებელ მტკიცებულებას იმისა, რომ შეუძლებელია მართებული თანხის ამოღება; ასეთ შემთხვევაში, გაუფასურების რეზერვის თანხა მიიჩნევა უიმედოდ და ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში. ჯგუფს სჯერა, რომ არ არის აუცილებელი გაუფასურების რეზერვი ვადაგადაცილებულ სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში, გარდა უკვე გათვალისწინებულისა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

ჯგუფური მიდგომა

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდა „ნაკადის განაკვეთების“ მიდგომის გამოყენებით (დაფუძნებული მოთხოვნის ვადაგადაცილებიდან ჩამოწერამდე თანმიმდევრულ ეტაპებს შორის გადასვლის ალბათობაზე) 4-წლიანი სტატისტიკის გამოყენებით. „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 ჯგუფურად შეფასებული კლიენტების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებისთვის:

31 დეკემბერი 2020	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
'000 ლარი				
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)	-
		4,723	(1,962)	2,761

31 დეკემბერი 2019	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
'000 ლარი				
0-30 დღემდე				
ვადაგადაცილება	9%	1,375	(121)	1,254
31-60 დღემდე				
ვადაგადაცილება	23%	222	(51)	171
61-90 დღემდე				
ვადაგადაცილება	54%	102	(55)	47
91-180 დღემდე				
ვადაგადაცილება	58%	128	(74)	54
180-365 დღემდე				
ვადაგადაცილება	79%	73	(58)	15
1 წელზე მეტი	100%	166	(166)	-
		2,066	(525)	1,541

ზარალის განაკვეთები დაფუძნებულია ფაქტიურ საკრედიტო ზარალის გამოცდილებაზე სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთებისთვის ბოლო ოთხი წლის განმავლობაში, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 3 წელი).

ინდივიდუალური მდგომა

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

ჯგუფი 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 ჯგუფის ბიზნეს გაგებას. 100%-იანი დაქვემდებარება დეფოლტის შემთხვევაში განხილულია თითოეული შემთხვევისთვის, რადგან ყველა ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი 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	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურება ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
’000 ლარი			
მიმდინარე (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
ვადაგადაცილებული	1,218	(294)	924
	1,218	(294)	924

31 დეკემბერი 2019	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურება ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
’000 ლარი			
მიმდინარე (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
ვადაგადაცილებული	1,586	(357)	1,229
	1,586	(357)	1,229

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფმა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას გამოიყენა ოთხწლიანი ვარიანტების ანალიზი (2019 წლის 31 დეკემბერი: სამი წელი). 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 ჯგუფი მომხმარებელთა თითოეული ჯგუფისთვის ითვალისწინებს რამოდენიმე შესაძლო ვარიანტს, საკრედიტო ზარალის მოხდენის ვარიანტების ჩათვლით. მოცემული შეფასების დროს ის იყენებს ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომ ყველა გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას თითოეული მომხმარებლის მიმდინარე ფინანსურ პირობებთან 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)
გაუფასურების დარიცხვა	(1,437)	-	(77)	(151)
გაუფასურების ანარიცხის				
ანაზღაურება	-	63	-	2,357
ნაშთი 31 დეკემბრის	(1,962)	(294)	(525)	(357)

(ii) გაცემული სესხები, მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან და მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს გააჩნია 40,826 ათასი ლარის ოდენობით სასესხო მოთხოვნები (2019 წლის 31 დეკემბერი: 33,675 ათასი ლარი), 29,096 ათასი ლარი მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან (2019 წლის 31 დეკემბერი: 24,932 ათასი ლარი) და 5,984 ათასი ლარის ოდენობით მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ (2019 წლის 31 დეკემბერი: 5,984 ათასი ლარი).

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 17,938 ათასი ლარის ოდენობით ვალდებულება მშობელი კომპანიის მიმართ (2019 წლის 31 დეკემბერი: 17,938 ათასი ლარი) და 383,699 ათასი ლარის ოდენობით სესხები და კრედიტები (2019 წლის 31 დეკემბერი: 331,070 ათასი ლარი). ზემოაღნიშნული მოთხოვნები და ვალდებულებები მიეკუთვნება ან მშობელ კომპანიას ან რას ალ ხაიმას (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) კონტროლის ქვეშ მყოფ სხვა საწარმოებს - იხილეთ ასევე შენიშვნა 20(a).

ჯგუფის ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ზემოაღნიშნული ფინანსური აქტივების ნაშთები არის სრულად ანაზღაურებადი და არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რადგან ვალდებულებები დაკავშირებული მხარეების მიმართ ეფექტურად ასახავს სასესხო მოთხოვნების, მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან მოთხოვნების და მშობელი კომპანიის მიმართ მოთხოვნების ნაშთების ფულად უზრუნველყოფას. შედეგად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ არ არის აუცილებელი დამატებითი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრისთვის.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი ფლობდა ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს 17,610 ათასი ლარის ოდენობით (2019 წელს: 31,068 ათასი ლარი), რომელიც წარმოადგენდა მის მაქსიმალურ საკრედიტო დამოკიდებულებას ამ აქტივებზე. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია ბანკებსა და კონტრაქტულ ფინანსურ ინსტიტუტებში, რომლებსაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვთ შეფასებები BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი). ჯგუფი არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაქტის ვერ შეძლების მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

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

(d) ლიკვიდურობის რისკი

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

ამ მიზნით, ჯგუფი აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, სავარაუდო ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, ჯგუფი უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო ოდენობით მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები, 30 დღის განმავლობაში მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების დასაკმაყოფილებლად; ამასთანავე, მშობელი კომპანია მზად არის დამატებითი ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიოს ჯგუფს თუ ის ფინანსური სირთულეების

წინაშე დადგება. 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს ჰქონდა გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზები მშობელი კომპანიისგან 56,5 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით (2019 წლის 31 დეკემბერი: 56.5 მილიონი აშშ დოლარი), რომელსაც ვადა 2 წელიწადში გასდის - იხილეთ ასევე შენიშვნა 14(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:

31 დეკემბერი 2020	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვ -ნამდე	12 თვეზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
'000 ლარი							
არაწარმოებული							
ფინანსური							
ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი							
სესხი							
საბოლოო მშობელი							
კომპანიისგან	234,275	315,442	-	-	75,649	169,639	70,154
არაუზრუნველყოფილი							
სესხი მშობელი							
კომპანიისგან	144,090	144,090	144,090	-	-	-	-
არაუზრუნველყოფილი							
სესხი იმავე დონის							
შვილობილი							
საწარმოსგან	5,334	5,919	-	5,919	-	-	-
სავაჭრო							
ვალდებულებები და							
ვალდებულებები							
მშობელი კომპანიის							
მიმართ	19,527	19,527	17,938	1,589	-	-	-
	403,226	484,978	162,028	7,508	75,649	169,639	70,154

31 დეკემბერი 2019	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვ -ნამდე	12 თვეზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
'000 ლარი							
არაწარმოებული							
ფინანსური							
ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი							
სესხი საბოლოო							
მშობელი							
კომპანიისგან	203,580	297,584	-	-	-	192,486	105,098
არაუზრუნველყოფილი							
სესხი მშობელი							
კომპანიისგან	122,764	122,764	122,764	-	-	-	-
არაუზრუნველყოფილი							
სესხი იმავე დონის							
შვილობილი							
საწარმოსგან	4,728	5,919	-	-	5,919	-	-
სავაჭრო							
ვალდებულებები და							
ვალდებულებები							
მშობელი კომპანიის							
მიმართ	19,988	19,988	17,938	2,050	-	-	-
	351,060	446,255	140,702	2,050	5,919	192,486	105,098

შენიშვნა 14(a)-ში აღწერილის შესაბამისად, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან კლასიფიცირებულია მოთხოვნამდე კატეგორიაში და ზემოთ მოცემულ ლიკვიდურობის ცხრილში სესხის ნაშთი წარმოდგენილია მისი ნომინალური ღირებულებით.

(e) საბაზრო რისკი

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

(i) სავალუტო რისკი

ჯგუფი ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად რამდენადაც არსებობს შეუსაბამობა იმ ვალუტებს შორის, რომლებშიც დენომინირებულია ნაშთები და ჯგუფის საწარმოების სამუშაო ვალუტას შორის (ქართული ლარი). ვალუტა, რომელშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

პროცენტი სესხებზე სესხის ვალუტაშია დენომინირებული.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

ჯგუფის დაქვემდებარება უცხოურ სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

'000 ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 2020	აშშ დოლარში დენომინირებული 2019
გაცემული სესხები	40,826	33,675
მოთხოვნა მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	29,096	24,932
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,912	2,135
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	17,315	30,759
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(98)	(466)
სესხები და კრედიტები	(378,365)	(326,344)
	(288,314)	(235,309)

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)	28,831	(28,831)
31 დეკემბერი 2019		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	23,531	(23,531)

(ii) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, პირველ რიგში, მოქმედებს სესხებსა და კრედიტებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი სესხი) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი სესხი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის დასადგენად, თუ ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებებიდან რამდენი უნდა იყოს ფიქსირებული და რამდენი ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთით. თუმცა, ახალი სესხის და კრედიტების აღების დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მართვის გუნდი ხელმძღვანელობს საკუთარი მოსაზრებით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება ჯგუფისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალებადი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფის პროცენტის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთების პროფილი იყო შემდეგი:

‘000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2020	2019
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური აქტივები	45,460	39,068
ფინანსური ვალდებულებები	(271,149)	(235,628)
	(225,689)	(196,559)
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(112,550)	(95,444)
	(112,550)	(95,444)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

ჯგუფმა გარკვეული ფიქსირებულგანაკვეთიანი ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებულის სახით დააკლასიფიცირა. აღნიშნული აქტივების სამართლიანი ღირებულება საანგარიშგებო თარიღისთვის 4,634 ათას ლარს შეადგენდა (2019: 5,760 ათასი ლარი).

საპროცენტო განაკვეთების 100 საბაზისო პუნქტით ზრდა 46 ათასი ლარით შეამცირებდა აღრიცხულ მოგებას (2019: 58 ათასი ლარი). 100 საბაზისო პუნქტით შემცირება იქონიებდა იგივე, მაგრამ საპირისპირო გავლენას.

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	(1,125)	1,125
2019		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(954)	954

18. მნიშვნელოვანი შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანია	რეგისტრაციის ქვეყანა	2020 საკუთრება/ხმის მიცემა	2019 საკუთრება/ხმის მიცემა
შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“	საქართველო	84.7%	84.7%
შპს „რაკინ ეგრიქალა დეველოპმენტ ჯორჯია“	საქართველო	100.0%	100.0%

შპს "რაკინ ეგრიქალა დეველოპმენტ ჯორჯია" წარმოადგენს არა-აქტიურ საწარმოს არა-არსებითი ოპერაციებით.

19. პირობითი ვალდებულებები

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 ჯგუფისეული ინტერპრეტაციისაგან და მათ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, თუ საგადასახადო ორგანო შესძლებს საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირებას.

20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

ჯგუფის პირდაპირი და საბოლოო მშობელი კომპანია არის ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები). ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის რას-ალ-ხაიმის მთავრობა (არაბთა გაერთიანებული საამიროები).

(b) ოპერაციები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან

(i) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

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

'000 ლარი	2020	2019
ხელფასები და ბონუსები	429	768

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ჯგუფის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

(i) სესხები

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრისთვის	
	2020	2019	2020	2019
<i>მიღებული სესხები:</i>				
მშობელი კომპანია	-	-	378,365	326,344
იმავე დონის შვილობილი საწარმო	-	117	5,334	4,728
	-	117	383,699	331,072
<i>სესხთან დაკავშირებული ხარჯები:</i>				
მშობელი კომპანია (საპროცენტო ხარჯი)	22,458	21,112	-	-
	22,458	21,112	-	-
<i>სასესხო მოთხოვნები:</i>				
მშობელი კომპანია	-	-	40,826	33,675
	-	-	40,826	33,675

2020 წლის განმავლობაში, 2,253 ათასი ლარის ოდენობით საპროცენტო შემოსავალი იქნა აღიარებული დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებში (2019: 2,032 ათასი ლარი).

(ii) სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრისთვის	
	2020	2019	2020	2019
მოთხოვნები იმავე დონის შვილობილი საწარმოს მიმართ მიწის ნაკვეთების გაყიდვისთვის (შენიშვნა 11)	-	-	29,096	24,932
მოთხოვნა მშობელი კომპანიის მიმართ გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალისთვის (შენიშვნა 9)	-	-	5,984	5,984
	-	-	35,080	30,916

(iii) სხვა ვალდებულებები

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრისთვის	
	2020	2019	2020	2019
ვალდებულებები აქციონერების მიმართ	-	-	17,938	17,938
	-	-	17,938	17,938

21. 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 ლარამდე 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 პერსპექტივებზე, როგორც საქართველოში ასევე მთელ მსოფლიოში. ეკონომიკის აღდგენის შედეგად, 2021 წელს ჯგუფმა 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 გაიზრდება.

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

22. შეფასების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა საინვესტიციო ქონებისა და შპს "ერგე დეველოპმენტზე" გაცემული სასესხო ინსტრუმენტისა, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით ფასდება.

23. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

(a) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) არამაკონტროლებელი წილი

არამაკონტროლებელი წილი ფასდება ნასყიდობის თარიღში შეძენილი საწარმოს იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების წილის პროპორციულად.

შვილობილ კომპანიაში ჯგუფის წილის ცვლილება, რომელიც არ იწვევს კონტროლის დაკარგვას, აღირიცხება კაპიტალის ოპერაციების სახით.

(ii) შვილობილი კომპანიები

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

შეიცვალა, როდესაც საჭირო გახდა მათი ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკებზე მორგება. შვილობილ კომპანიაში არამაკონტროლებელ წილთან დაკავშირებული ზარალი გადანაწილდება არამაკონტროლებელ წილებზე, მაშინაც კი თუ ამგვარი მოქმედება იწვევს არამაკონტროლებელი წილის დეფიციტურ ნაშთს.

კონსოლიდაციისას ელიმინირებული ოპერაციები

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

(b) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

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.

(c) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ჯგუფის 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.

(d) უცხოური ვალუტა

(i) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ჯგუფის 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 წარმოდგენს 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 აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე ფასდება, კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების დადგენის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. 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.

(e) 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 ზღვრული მოცულობის ზემოთ 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.

(f) 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 წარმოიშვება 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 კაპიტალიზირებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

(g) 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 დანახარჯებისაგან, 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.

იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული მომსახურების ვადა აქვს, ისინი აღირიცხება როგორც ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულები (ძირითადი კომპონენტები).

ძირითადი საშუალების ერთეულის გაყიდვიდან მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობისა და მისი საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წმინდა სახით მოგებაში ან ზარალში სხვა შემოსავლის ან სხვა ხარჯების ფარგლებში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ღირებულება აისახება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაზე, თუ იგი უზრუნველყოფს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლას ჯგუფში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. მოხსნილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების დანახარჯების აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში, მათი გაწევისთანავე.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზა მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან ორგანიზაციის შიგნით შექმნილი აქტივებისთვის, იმ თარიღიდან, როდესაც აქტივი დასრულდება და გამოსაყენებლად მზად იქნება. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის ღირებულებას გამოკლებული ნარჩენი ღირებულება.

ცვეთა ზოგადად აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით ძირითადი საშუალების ერთეულის თითოეული ნაწილის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადაზე, რადგან ეს მეთოდი საუკეთესოდ ასახავს აქტივის გამოყენების შედეგად მისაღები მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

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

(h) ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფი 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 ჯგუფი 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 შემენასთან 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 ჯგუფი არ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი სააღრიცხვო პერიოდის პირველივე დღეს.

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

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

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

ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. თავდაპირველი აღიარებისას, ჯგუფს შეუძლია შეუქცევად აირჩიოს ფინანსური აქტივის, რომელიც სხვაგვარად აკმაყოფილებს მოთხოვნებს, რომ შეფასებული იქნას ამორტიზირებული ღირებულებით, ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუ აღნიშნული აღმოჩენის ან არსებითად ამცირებს სააღრიცხვო შეუსაბამობას რომელიც სხვაგვარად წარმოიშვებოდა.

ჯგუფის 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 განპირობებული ამონაგები და ზარალი და გაუფასურება აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ამონაგები ან ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებს, რომელთა დაფარვის ვადა არის სამი თვე ან ნაკლები შემენის 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 ჯგუფის 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.

ჯგუფი აფასებს მის ყველა ფინანსური ვალდებულებას ამორტიზირებული ღირებულებით.

(iv) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

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

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

ჯგუფი ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილებები გირაოში ან სხვა სასესხო პირობებში;
- 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, ჯგუფი ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს როგორც მოგებისა ან ზარალის კორექტირებას მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც შეცვლილი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აკორექტირებს შეცვლილი ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზირებული შეცვლილი ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი შეცვლილ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა 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, ჯგუფი იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას, ჯგუფი აღიარებს ესეთი ცვლილებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, ცვლილების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან, ანუ ბანკების მიერ, საქართველოს ეროვნული ბანკის მხრიდან საკვანძო განაკვეთებში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, წამოწყებული ცვლილებები ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთებში, თუ სასესხო ხელშეკრულება აძლევს ბანკს ამის უფლებას და ჯგუფს აქვს შესაძლებლობა, რომ ან მიიღოს გადახდილი განაკვეთი ან დაფაროს სესხი ნომინალური ღირებულებით, ჯარიმის გადახდის გარეშე. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, ჯგუფი ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

ჯგუფი აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. ჯგუფი 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 დაფარვიდან 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

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ სახელშეკრულებო უფლებებს ფულად ნაკადებზე გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო უფლებებს, გარიგებაში რომელშიც ფინანსური აქტივის ფლობის თითქმის ყველა რისკი და ანაზღაურება არის გადაცემული, ან როდესაც ჯგუფი არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და ჯგუფი არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე უფლებებს.

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას შორის და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი არაფულადი აქტივების 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 ჯგუფს აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავედროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება. ჯგუფს ამჟამად აქვს ურთიერთგაქვითვის იურიდიული აღსრულების უფლება რომელიც არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსრულებადია როგორც საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ასევე ჯგუფის და მისი ყველა კონტრაჰენტების დეფოლტის, გადახდისუუნარობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

(i) გაუფასურება

არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

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

ჯგუფი აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით, 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 დადგენისას, ჯგუფი ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი არასაჭირო ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, ჯგუფის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

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

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

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

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

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის 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 ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ასახვა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

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

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც ჯგუფს აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჯგუფი აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხებიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას ჯგუფის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(j) იჯარები

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

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

როგორც მეიჯარე

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

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

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

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

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

(k) 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.

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

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

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

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



a fresh approach to development

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში - 2020 წელი

სარჩევი

	გვერდი
შესავალი	3
სტრატეგიული განვითარების გეგმა	3
ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა	5
საკადრო პოლიტიკები	7
ანტიკორუფციული ღონისძიებები	8

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში

შესავალი

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ დაარსდა 2006 წლის 28 სექტემბერს. კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არის ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები).

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“-ს ძირითადი საქმიანობა არის უძრავი ქონების, მათ შორის შვილობილი კომპანიის - შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ მფლობელობაში არსებული ქონების მართვა. ჯგუფი აქტიურად არის ჩართული შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ ბიზნეს გეგმების და მისი ეკონომიკური განვითარების პროცესების განვითარებაში.

შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ შვილობილი კომპანიები არიან შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ (84.702%) და შპს „რაკინ ეგრიქალჟა დეველოპმენტი“ (100%). შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ ფლობს ქალაქ თბილისში მდებარე სავაჭრო ცენტრს (თბილისი მოლი). 2015 წლიდან შპს „რაკინ ეგრიქალჟა დეველოპმენტს“ არ აქვს აქტიური ეკონომიკური საქმიანობა. შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ დარჩენილ 15.298%-ს ფლობს ღსს „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები).

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ თბილისში ფლობს ორ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული ორი მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 1,136 კვ.მ და 6,546 კვ.მ. - ს. ჯგუფი ამ ორ მიწის ნაკვეთს ფლობს გრძელვადიანი კაპიტალის ზრდის მიზნით. ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღნიშნული მიწის ნაკვეთები წარმოდგენილია საინვესტიციო ქონების სახით.

შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ ძირითადი შვილობილი კომპანია არის შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“, რომელმაც ფუნქციონირება 2012 წლის 6 აპრილს დაიწყო. „თბილისი მოლის“ მთლიანი ფართობია 206,783 კვ.მ. ჯგუფის მთლიანი საიჯარო ფართია 73,027 ათასი კვადრატული მეტრი, საიდანაც 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 49,101 კვადრატული მეტრი უკვე დაკავებულია. სავაჭრო ცენტრი ოთხ სართულიანია და მოიცავს 116 მაღაზიას, 65 ჯიხურს და 19 საწყობს, კაფეებს, 2,000-ადგილიან ავტოსადგომს, ამასთან 1266 კვ.მ. -ს იკავებს კვების ობიექტები, 14,296 კვ.მ -ს ჰიპერმარკეტი და 2,770 კვ.მ -ს გასართობი ცენტრი. სხვა გასართობები მოიცავს რამდენიმე-ეკრანიან კინოთეატრს და კონტაქტურ ზოოპარკს ზედა სართულებზე. „თბილისი მოლი“ ასევე აქვს მრავალდონიანი უფასო ავტოსადგომი, რომელიც ოთხ მიწისქვეშა სართულზეა განთავსებული.

სტრატეგიული განვითარების გეგმა

მიმდინარე პერიოდისთვის, შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს შვილობილი კომპანიის საკუთრებაში არსებული სავაჭრო ცენტრის, „თბილისი მოლის“ მართვა. ჯგუფი აქტიურად მონაწილეობს შვილობილი კომპანიის ეკონომიკური საქმიანობის სტრატეგიულ განვითარებაში. ძირითადი შვილობილი კომპანიის ბიზნეს სტრატეგია მოცემულია ქვემოთ:

განვითარებადი კონკურენტული ბაზრების გათვალისწინებით, თბილისი მოლი გეგმავს 2021 წლის ბოლოსთვის მისი გაქირავებული ფართის ოდენობა 53.518 ათას კვადრატულ მეტრამდე გაზარდოს. ჯგუფი გეგმავს მარკეტინგული საქმიანობების და ხარჯების ზრდას, გრძელვადიან პერსპექტივაში, მიმზიდველი ბიზნეს გარემოს უზრუნველყოფის და სტუმრების რაოდენობის ზრდის მიზნით. 2021 წელს, ხელმძღვანელობა გეგმავს აქტიურად გააქირაოს მეოთხე სართული და დარჩენილი თავისუფალი ობიექტები მესამე სართულზე.

სტრატეგიული განვითარების გეგმის შემადგენელი ნაწილია კვების ობიექტებისთვის გამოყოფილი სივრცე გახდეს მომხმარებლებისთვის მეტად მომხიბვლელი, კინოთეატრები გახდეს მეტად მიმზიდველი მაყურებლებისთვის ვიზუალური ჩვენების ხარისხის კუთხით, სავაჭრო ცენტრში გაიხსნას რესტორნები და დაიწყოს სავაჭრო ცენტრის გალამაზების პროექტი, რაც მოიცავს ინტერიერის და ექსტერიერის ვიზუალური მხარის გაუმჯობესებას. კიდევ ერთი ინსტრუმენტი კლიენტთა რაოდენობის გაზრდისთვის არის სავაჭრო გამოცდილებაზე დაფუძნებული ლოიალობის პროგრამები.

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

მიღწევები

2021 წლის განმავლობაში, წინა წელთან შედარებით, Covid 19-მა არსებითი გავლენა იქონია თბილისი 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 სივრცე 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.

SWOT ანალიზი

ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები
მაღალი საშუალო დღიური გამტარიანობა; ბრენდის მაღალი ცნობადობა; ყველაფერი ერთში კონცეფცია; ექსკლუზიური მოიჯარეები;	მე-3 და მე-4 სართულები სრულად არ არის დაკავებული; ახალი ბრენდული მაღაზიების ნაკლებობა;

უფასო მრავალსართულიანი ავტოსადგომი; ახალი სენსორულ ეკრანიანი ნავიგაცია; ძლიერი მარკეტინგი; ამინდის ზემოქმედებისგან დაცული ტერიტორია;	ქალაქის ცენტრიდან დაშორებული მდებარეობა; ქარიანი ტერიტორია, რაც ართულებს შენობის გარეთ ივენების და მარკეტინგული ღონისძიებების ჩატარებას.
<u>შესაძლებლობები</u> მოლის მომავალი დაგეგმილი განვითარება, მე-4 სართულის განვითარება; მარკეტინგული პროექტები (საინტერესო ღონისძიებები, ლოიალობის პროგრამა, განახლებული სასაჩუქრე ბარათები, კუპონების წიგნი და სხვ.); ლატარეასა და ნავიგატორებში ინტეგრირებული ახალი მარკეტინგული პროგრამები; კვლევის შედეგად განახლებული მარკეტინგული გეგმა კლიენტების მოთხოვნების უკეთესად დაკმაყოფილების და ვიზიტორთა რაოდენობის გაზრდის მიზნით; სავაჭრო ცენტრის სავაჭრო, საკვებ და გასართობ ცენტრად ქცევა.	<u>საფრთხეები</u> კონკურენტთა მზარდი რაოდენობა; ეკონომიკური არასტაბილურობა (მშპ ერთ სულ მოსახლეზე); პოლიტიკური არასტაბილურობა; ონლაინ-შოპინგის ტენდენციის ზრდა მსოფლიო მასშტაბით; ინფლაციის მაღალი დონე და მსყიდველობითი უნარის კლება.

მიუხედავად ბაზარზე არსებული და განვითარებადი კონკურენტებისა (ისტ ფოინთი, გალერეა თბილისი და სხვ.), თბილისი მოლს, სხვადასხვა მარკეტინგული ღონისძიებების შედეგად, ვიზიტორთა რაოდენობის სტაბილური ზრდის მაჩვენებელი აქვს; მაგ. ივენები, შეჯიბრებები, რეკლამა, კომუნიკაცია, პროექტები და სხვ.

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

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

ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

ლარი '000	2020	2019	ცვლილება %
შემოსავალი	17,019	26,478	-36%
სხვა შემოსავალი, წმინდა	(12,139)	33,388	-136%
საოპერაციო ხარჯები	(10,841)	(15,393)	-30%
მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი)	(65,384)	12,565	-620%

საოპერაციო ხარჯები:

'000 ლარი	2020	2019	ცვლილება, %
ანაზღაურება და ხელფასები	2,942	3,873	-24%
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	2,753	3,219	-14%
მარკეტინგის ხარჯები	787	1,681	-53%
რემონტი და ტექნიკური მხარდაჭერა	969	1,553	-38%
სხვა საგადასახადო ხარჯები	1,392	1,277	9%
ცვეთა და ამორტიზაცია	692	626	11%
ქონების დაზღვევა	462	406	14%
სხვა	845	2,758	-70%
	10,841	15,393	

რისკების მართვა

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

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

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

საბალანსო ღირებულება, 000' ლარი	2020	2019
სასესხო მოთხოვნები	40,826	33,675
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	4,634	5,760
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	32,782	27,702
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ	5,984	5,984
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	17,610	31,068
სულ	101,836	104,189

სავაჭრო მოთხოვნები - ჯგუფის 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. ჯგუფისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. სავაჭრო მოთხოვნები ჯგუფის მოიჯარეებს უკავშირდება.

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

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

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

სესხები და კრედიტები – მთლიანი სესხების მნიშვნელოვანი ნაწილი შედგება შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ სესხები და კრედიტებისგან, რომელიც მას მიღებული აქვს მშობელი კომპანიისგან – ღია სააქციო საზოგადოება "რაკინ დეველოპმენტისგან“ (არაბთა

გაერთიანებული საამიროები). ჯგუფმა მიიღო მხარდაჭერის წერილი მშობელი კომპანიისგან, რომლის თანახმადაც, 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. ამასთანავე, მშობელი კომპანია მზად არის ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიოს ჯგუფს იმ შემთხვევაში, თუ ის ფინანსური სირთულეების წინაშე დადგება.

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

სავალუტო რისკი - ჯგუფის სავალუტო რისკი შესაძლოა შეფასდეს ორი ძირითადი მიმართულებით: სავაჭრო მოთხოვნები და სესხები და კრედიტები. საიჯარო პორტფელის მნიშვნელოვანი ნაწილი წარმოდგენილია ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით, რომელთა თანახმადაც, მოთხოვნები ძირითადად აშშ დოლარშია დენომინირებული. სესხები და კრედიტები ასევე აშშ დოლარშია წარმოდგენილი. საანგარიშგებო პერიოდის მდგომარეობით, აშშ დოლარში დენომინირებული ვალდებულებები აჭარბებს აშშ დოლარში დენომინირებულ სავაჭრო მოთხოვნებს. შესაბამისად, ჯგუფი მგრძნობიარეა სავალუტო გაცვლითი კურსის მერყეობის მიმართ და, შესაბამისად, ეს რისკი მოქმედებს მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაზე.

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)	28,831	(28,831)
31 დეკემბერი 2019		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	23,531	(23,531)

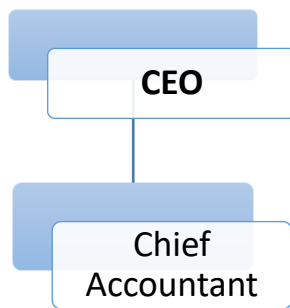
საკადრო პოლიტიკები

ჯგუფი 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. ამჟამად, ჯგუფში დასაქმებულია 56 ადამიანი, საიდანაც 33%-ი ქალია. ჯგუფის თანამშრომლები სრული განაკვეთით მუშაობენ და ჯგუფის მხრიდან სხვადასხვა სარგებლისა და მხარდაჭერის პაკეტებით სარგებლობენ (გარდა საქართველოს შრომის კოდექსით გათვალისწინებულისა), კერძოდ:

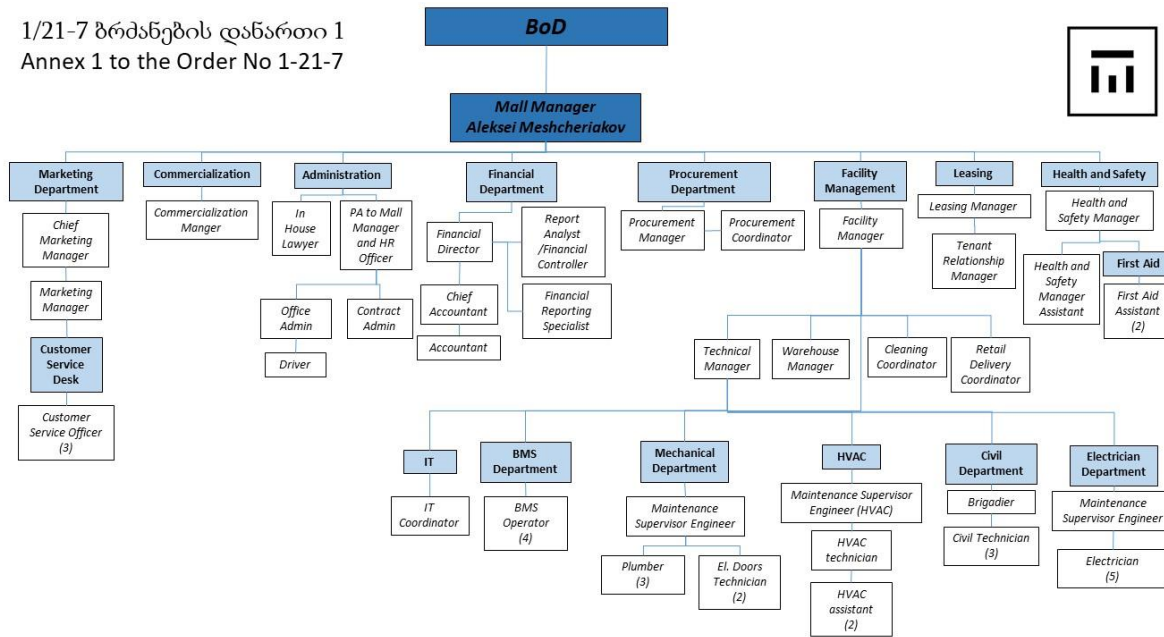
- თანამშრომლები სარგებლობენ ჯანმრთელობის დაზღვევით;
- ყველა თანამშრომელი სარგებლობს კორპორატიული სატელეფონო მომსახურებით;
- საჭიროებიდან და გონივრულობიდან გამომდინარე, ჯგუფმა შესაძლოა დააფინანსოს სასწავლო კურსები, სემინარები და ტრენინგები.

ჯგუფის ხელმძღვანელობა განსაკუთრებულ ყურადღებას აქცევს სავაჭრო ცენტრის სტუმრების და თანამშრომლების უსაფრთხოებას. თბილისი მოლი ეფექტურად ფუნქციონირებს 24/7 რეჟიმში. უსაფრთხოების დეპარტამენტი ფუნქციონალურად მოიცავს სამედიცინო ცენტრს, შიდა და გარე უსაფრთხოებას, ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემას და სახანძრო საგუშაგოს. ქურდობის შემთხვევები მოლის მაღაზიებში მინიმუმამდეა დაყვანილი. წელიწადში ორჯერ, სახანძრო მოწყობილობების გამართულად მუშაობის შემოწმებასთან ერთად, სავაჭრო ცენტრში ტარდება ადამიანების 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. ყოველწლიურად ხდება მომატებულ საფრთხესთან დაკავშირებული მოწყობილობების გადახედვა და სერტიფიცირება.

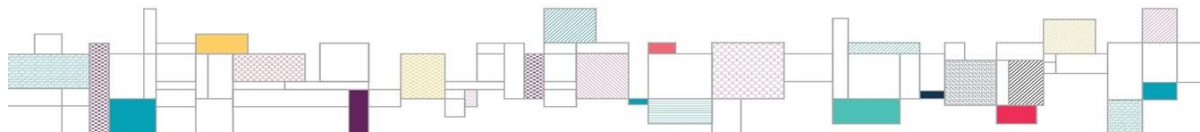
მშობელი კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურა:



შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ ორგანიზაციული სტრუქტურა:



December, 2020



ანტიკორუფციული ღონისძიებები

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

Covid-19-ის გავლენა

2020 წლის თებერვლიდან, Covid-19-ის გავრცელებამ ძლიერი გავლენა იქონია საქართველოს ეკონომიკაზე, მსოფლიოს სხვა ქვეყნების ეკონომიკების მსგავსად. 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 დეველოპმენტის“ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში დამტკიცდა და გამოიცა 2020 წლის XX სექტემბერს:

სახელი: გიორგი ნინუა

თანამდებობა: მთავარი ბუღალტერი

სახელი: პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე

თანამდებობა: დირექტორი

სახელი: გიორგი წინუა

სახელი: პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე

თანამდებობა: მთავარი ბუღალტერი

თანამდებობა: დირექტორი



DocuSigned by:
Pascal Bosa
586469F5BC6D480...