

სს „თბილისი ცენტრალი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

*2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	4
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	5
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	6
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	7

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	8
2. მომზადების საფუძველი.....	9
3. ფუნქციონირებადი საწარმო	9
4. ახალი და შეცვლილი ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) გამოყენება	10
5. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები.....	12
6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	23
7. მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	23
8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	23
9. ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	24
10. საინვესტიციო ქონება	24
11. დებიტორული დავალიანება	25
12. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები.....	27
13. ნასესხები სახსრები.....	27
14. სუბორდინირებული სესხები	28
15. ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	29
16. ფინანსური რისკის მართვა	30
17. პირობითი ვალდებულებები	33
18. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	34
19. შემდგომი მოვლენები.....	35

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „თბილისი ცენტრალის“ აქციონერებსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „თბილისი ცენტრალის“-ისა და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

ჯგუფის 2018 წლის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს მმართველობით ანგარიშგებას, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია. ჯგუფის 2018 წლის წლიური ანგარიში ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ გახდება აუდიტორის წინამდებარე დასკვნის თარიღის შემდეგ.

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

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

ხელმძღვანელობის და დირექტორთა საბჭოს პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

დირექტორთა საბჭო პასუხისმგებელია ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი, რომელიც გამოწვეულია შეცდომით, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარმოდგენას ან შიდა კონტროლის უგულვებელყოფას.

- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ გამოგვაქვს დასკვნა იმის შესახებ, თუ რამდენად მიზანშეწონილია ხელმძღვანელობის მიერ „ფუნქციონირებადი საწარმოს“ დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა ჯგუფი ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.
- ▶ მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფარგლებში არსებული სამეურნეო სუბიექტებისა და ბიზნესოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რომ გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ

ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

დირექტორთა საბჭოს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადებს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

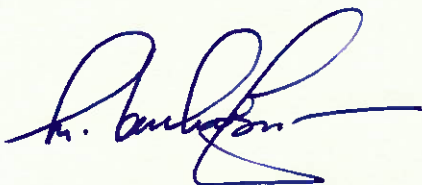
თბილისი, საქართველო

2019 წლის.20 სექტემბერი

- ▶ შვეიცარული აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ გამოგვაქვს დასკვნა იმის შესახებ, თუ რამდენად მიზანშეწონილია ხელმძღვანელობის მიერ „ფუნქციონირებადი საწარმოს“ დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთი მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა ჯგუფი ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისი ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.
- ▶ მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერისი აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფარგლებში არსებული სამეურნეო სუბიექტებისა და ბიზნესოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რომ გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ

ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

დირექტორთა საბჭოს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადებს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.



რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2019 წლის 20 სექტემბერი

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათასი ლარი)

	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი იჯარიდან		10,138	9,326
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან		2,634	2,453
მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	7	(1,269)	(1,062)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		11,503	10,717
შემოსავალი საკვები პროდუქტების რეალიზაციიდან		1,031	1,089
საკვები პროდუქტის რეალიზაციაზე გაწეული ხარჯები		(372)	(415)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული შემოსულობა/(ზარალი)	10	3,031	(479)
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(372)	(369)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(3,460)	(3,529)
გაუფასურების ზარალის რეზერვი		(17)	–
საკუთრო სხვაობიდან მიღებული (ზარალი)/შემოსულობა		(2,411)	1,587
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		7	11
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	9	(2,614)	(6,955)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		95	47
დასაბეგრი მოგება		6,421	1,704
მოგების გადასახადის ხარჯი		–	–
წლის მოგება		6,421	1,704
სხვა სრული შემოსავალი		–	–
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		6,421	1,704

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 20 სექტემბერს:

გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილიფინანსური დირექტორი
ნათია ქადაგიშვილი

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის .

(ათასი ლარი)

	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი იჯარიდან		10,138	9,326
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან		2,634	2,453
მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	7	(1,269)	(1,062)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		11,503	10,717
შემოსავალი საკვები პროდუქტების რეალიზაციიდან		1,031	1,089
საკვები პროდუქტის რეალიზაციაზე გაწეული ხარჯები		(372)	(415)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული შემოსულობა/(ზარალი)	10	3,031	(479)
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(372)	(369)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(3,460)	(3,529)
გაუფასურების ზარალის რეზერვი		(17)	-
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული (ზარალი)/შემოსულობა		(2,411)	1,587
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		7	11
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	9	(2,614)	(6,955)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		95	47
დასაბეგრი მოგება		6,421	1,704
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		6,421	1,704
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		6,421	1,704

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 20 სექტემბერს:


 გენერალური დირექტორი
 ლევან ყარალაშვილი


 ფინანსური დირექტორი
 ნათია ქადაგიშვილი

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათასი ლარი)

	შენიშვნა	2018	2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	10	53,144	50,078
ავტომობილები და აღჭურვილობა		481	461
არამატერიალური აქტივები		8	10
გაცემული სესხები		148	151
		53,781	50,700
მოკლევადიანი აქტივები			
გადახდილი ავანსები		241	102
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები		86	–
საგადასახადო აქტივები		11	36
დებიტორული დავალიანება	11	1,745	1,818
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	5,591	5,489
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	13	1,535	–
		9,209	7,445
სულ აქტივები		62,990	58,145
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		3,765	3,765
აკუმულირებული ზარალი		(21,713)	(28,134)
		(17,948)	(24,369)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	13	30,678	31,747
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	15	8,966	8,683
		39,644	40,430
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	13	3,562	8,699
სუბორდინირებული სესხები	14	30,616	27,672
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	15	6,652	5,398
კრედიტორული დავალიანება		306	83
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		158	232
		41,294	42,084
სულ ვალდებულებები		80,938	82,514
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		62,990	58,145

8-35 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათასი ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	(29,838)	(26,073)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	1,704	1,704
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	(28,134)	(24,369)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	6,421	6,421
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	(21,713)	(17,948)

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
(ათასი ლარი)

	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
დასაბეგრი მოგება	6,421	1,704
<i>არაფულადი კორექტირებები დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად</i>		
<i>ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით</i>		
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები	2,614	6,558
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	(7)	(11)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული (შემოსულობა)/ზარალი	(3,031)	479
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი/(შემოსულობა)	2,411	(1,587)
დებიტორული დავალიანების რეზერვი	42	–
ცვეთა და ამორტიზაცია	160	159
<i>საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები</i>		
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში	31	303
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მოკლევადიან აქტივებში	(200)	39
ცვლილება სავაჭრო სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში	149	(256)
	8,590	7,388
მიღებული პროცენტი	7	11
გადახდილი პროცენტი	(3,746)	(2,506)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	4,851	4,893
საინვესტიციო საქმიანობა		
ავტომობილებისა და აღჭურვილობის შეძენა	(178)	(132)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი	–	41
საინვესტიციო ქონების ხელახლა განვითარების ხარჯები	(35)	(558)
შეზღუდული წვდომის ანგარიშზე ნაღდი ფულის განთავსება	(1,535)	–
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(1,748)	(649)
საფინანსო საქმიანობა		
აღებული სესხები	3,070	30,533
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(5,984)	(33,917)
ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული დავალიანების დაფარვა	(117)	(344)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(3,031)	(3,728)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა	72	516
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ		
ეკვივალენტებზე	30	(128)
ნაღდი ფული 1 იანვრის მდგომარეობით	5,489	5,101
ნაღდი ფული 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,591	5,489

(ათასი ლარი)

1. ზოგადი ინფორმაცია

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

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

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

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

2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქციონერთა სტრუქტურა ასეთი იყო:

	2018	2017
ნიდერლანდებში დაფუძნებული კომპანია „GRDC Holding BV“ („ძირითადი აქციონერი“)	100%	99.8%
შპს „ჯიემსი ჰოლდინგი“ (საქართველოში დაფუძნებული კომპანია)	–	0.2%
	100%	100%

ძირითადი აქციონერის აქციონერთა სტრუქტურა 2018 წლის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასეთია:

ბრიტანეთის ვირჯინის კუნძულებზე დაფუძნებული კომპანია შპს „GRDC Management Co. 06“	44.75%
ბრიტანეთის ვირჯინის კუნძულებზე დაფუძნებული კომპანია „Nelia Corporation AVV“	11.72%
კიურასაოში დაფუძნებული კომპანია „GRDC NV“	4.77%
სხვა აქციონერები	38.60%
	100%

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

თითოეული აქციონერთაგან არცერთი არ ფლობს ძირითადი აქციონერის მფლობელობაში არსებული აქციების 20%-ზე მეტს.

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

(ათასი ლარი)

2. მომზადების საფუძველი

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

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

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

3. ფუნქციონირებადი საწარმო

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

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 32,085 ლარით აღემატება. ხელმძღვანელობა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით. ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას, ჯგუფი მხედველობაში იღებს შემდეგ ფაქტორებს:

- ▶ ჯგუფს მიღებული აქვს ოფიციალური დასტური აქციონერისგან, რომლითაც ეს უკანასკნელი იღებს ვალდებულებას, საჭიროების შემთხვევაში, დაეხმაროს ჯგუფს საოპერაციო საქმიანობის წარმართვასა და ვალდებულებების დაფარვის თვალსაზრისით დამატებითი დაფინანსების უზრუნველყოფის გზით. მთლიანი მიმდინარე ვალდებულებებიდან 37,268 ლარი წარმოადგენს აქციონერისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის გადასახდელ სასესხო დავალიანებას და ფინანსურ იჯარას, შესაბამისად (მე-14 და მე-15 შენიშვნები). აქციონერი არ აპირებს, მოითხოვოს შესაბამისი ოდენობის დავალიანების დაფარვა ანგარიშგების გამოშვების თარიღიდან სულ მცირე ერთი წლის განმავლობაში, თუ აღნიშნული გადახდა საფრთხეს შეუქმნის ჯგუფის ფინანსურ სტაბილურობას.
- ▶ წინა წლების ანალოგიურად, 2019 წელს ჯგუფი მოელის დაახლოებით 4,500 ლარიდან 5,000 ლარამდე შესაძლო ფულად ნაკადებს თავისი ოპერაციებიდან.

ხელმძღვანელობის აზრით, ზემოაღნიშნული ინიციატივების ერთობლიობა ჯგუფს უზრუნველყოფს საკმარისი ლიკვიდურობით, რომ საქმიანობა 2019 წლის შემდეგაც გააგრძელოს.

(ათასი ლარი)

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

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაცია

ჯგუფმა პირველად გამოიყენა სტანდარტში შესული გარკვეული ცვლილებები, რომლებიც ძალაშია 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ჯგუფს ვადაზე ადრე არ მიუღია ისეთი სტანდარტი, ინტერპრეტაცია თუ ცვლილება, რომელიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ არის შესული. ქვემოთ დაწვრილებით განვიხილავთ თითოეული ცვლილების ხასიათსა და გავლენას:

ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“

2014 წლის ივლისში ბასსს-მა გამოსცა ფასს 9-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები“ ბოლო ვერსია, რომელიც ანაცვლებს ბასს 39-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება“ და ფასს 9-ის ყველა წინა ვერსიას. ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტების პროექტის ბუღალტრული აღრიცხვის სამივე ასპექტს აერთიანებს: კლასიფიკაცია და შეფასება, გაუფასურება და ჰეჯირების აღრიცხვა. ფასს 9 ძალაშია 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის, ამასთან დაშვებულია უფრო ადრე გამოყენებაც. გარდა ჰეჯირების აღრიცხვისა, მოთხოვნილია რეტროსპექტული გამოყენება, მაგრამ შედარებადი ინფორმაციის წარმოდგენა სავალდებულო არ არის. ჰეჯირების აღრიცხვის შემთხვევაში, მოთხოვნები, როგორც წესი, პერსპექტიულად გამოიყენება, გარკვეული იშვიათი გამონაკლისებით.

ჯგუფმა ფასს 9 გამოიყენა 2018 წლის 1 იანვრიდან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის საფუძველზე. ფასს 9-ის გამოყენებას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებითი გავლენა არ მოუხდენია.

ფასს (IFRS) 15 „შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“

ფასს 15 „შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ გამოიცა 2014 წლის მაისში და განსაზღვრავს ხუთეტაპიან მოდელს, რომელიც გამოიყენება მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავლების ასახვისთვის. ფასს 15-ის მიხედვით, შემოსავლების აღიარება მოხდება იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის საქონლის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ. შემოსავლების ახალი სტანდარტი ჩაანაცვლებს ფასს-ის მიხედვით შემოსავლების აღიარების ყველა მანამდე არსებულ წესს. სრული რეტროსპექტული გამოყენება ან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული გამოყენება სავალდებულოა 2018 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის.

ჯგუფმა ფასს 15 გამოიყენა 2018 წლის 1 იანვრიდან მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის საფუძველზე. ფასს 15-ის გამოყენებას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებითი გავლენა არ მოუხდენია.

ფასიკ (IFRIC) ინტერპრეტაცია 22 „ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში და ანაზღაურება ავანსად“

ფასიკ ინტერპრეტაცია 22 „უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები“ ძალაში შედის 2018 წლის 1 ანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ინტერპრეტაციის მიხედვით, წინასწარ გადახდასთან დაკავშირებული არაფულადი აქტივის ან არაფულადი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას შესაბამისი აქტივის, ხარჯის ან შემოსავლის (ან მისი ნაწილის) თავდაპირველი აღიარების დროს გამოყენებული სპოტ სავალუტო კურსის განსაზღვრისას ოპერაციის თარიღად ჩაითვლება ის თარიღი, რომლითაც საწარმო თავდაპირველად აღიარებს წინასწარი გადახდებით მიღებულ არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას. თანხის არაერთი წინასწარი გადახდის ან მიღების შემთხვევაში, საწარმომ თანხის თითოეული წინასწარი გადახდისთვის ან მიღებისთვის ცალკე უნდა განსაზღვროს ოპერაციის თარიღი. ვინაიდან ჯგუფის ამჟამინდელი პრაქტიკა ინტერპრეტაციასთან შესაბამისობაშია, ამ ინტერპრეტაციის გამოყენებას გავლენა არ მოუხდენია მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(ათასი ლარი)

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

სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა

სტანდარტები, რომლებიც ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის გამოცემულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა და რომლებმაც შეიძლება გავლენა მოახდინონ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე, მოცემულია ქვემოთ.

ჯგუფი ამ სტანდარტის მიღებას მის ძალაში შესვლისთანავე აპირებს. ხელმძღვანელობა არ მოელოს, რომ სხვა ახალი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფასიკ (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. ფასს (IFRS) 16-ში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე, ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით ფინანსური იჯარის აღრიცხვის ანალოგიურად. სტანდარტი ითვალისწინებს აღიარების ორ გამონაკლისს მოიჯარეებისთვის - „დაბალი ღირებულები მქონე“ აქტივების (მაგ. პერსონალური კომპიუტერები) იჯარა და მოკლევადიანი იჯარა (ე. ი. იჯარა 12-თვიანი ან ნაკლები ვადით). საიჯარო ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღისთვის, მოიჯარე აღიარებს ვალდებულებას საიჯარო გადასახადის გადახდის თაობაზე (ე. ი. საიჯარო ვალდებულება) და აქტივს, რომელიც წარმოადგენს უფლებას შესაბამისი აქტივის გამოყენებაზე იჯარის ვადის განმავლობაში (ე. ი. აქტივის გამოყენების უფლება). მოიჯარეები ვალდებული არიან ცალკე აღიარონ საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი და აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ხარჯი.

მოიჯარე ასევე ვალდებულია გარკვეული მოვლენების დადგომის შემთხვევაში (მაგ. იჯარის ვადის შეცვლა, სამომავლო საიჯარო გადასახადებში ცვლილება მათი განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილების გამო) ხელახლა შეაფასოს საიჯარო ვალდებულება. მოიჯარე, ზოგადად, საიჯარო ვალდებულების ხელახლა შეფასების თანხას აღიარებს, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირებას. მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორითაც ბასს 17-ის მიხედვით და გამიჯნავს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს. ფასს 16-დან ერთი გამონაკლისის მიხედვით, შუამავალი მეიჯარე ვალდებულია, ქვეიჯარის კლასიფიკაცია მოახდინოს მთავარი იჯარის საფუძველზე გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივის, და არა საბაზისო აქტივის მითითებით. თუმცა, ეს ცვლილება, სავარაუდოდ, გავლენას არ მოახდენს ჯგუფის მიერ ქვეიჯარების კლასიფიკაციაზე.

ფასს 16-ით როგორც მოიჯარეებს, ისე მეიჯარეებს ავალდებულებს უფრო დეტალური განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენას, ვიდრე ეს ბასს 17-ის თანახმად ხდებოდა. ფასს 16 ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის.

ჯგუფს ფასს 16 მიღებული აქვს მოდიფიცირებული რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით, ანუ იგი კუმულაციური დაბალანსების (ანაზღაურების) კორექტირებას საწყის ბალანსზე აღიარებდა წინა პერიოდის შედარებადი მონაცემების გადანგარიშების გარეშე. ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გავლენა 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოადგენდა გამოყენების უფლებით გადაცემული აქტივებისა შესაბამისი საიჯარო ვალდებულებების ზრდა 5,005 ლარით. საიჯარო ვალდებულება შეფასდა დარჩენილი საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით, რომლებიც დისკონტირდება თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. ჯგუფმა თავდაპირველი გამოყენების თარიღამდე ასეთ იჯარებზე ასევე აღიარა გამოყენების უფლებით გადაცემულ აქტივს საიჯარო ვალდებულების ოდენობით, რომელიც კორექტირდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულ იჯარასთან დაკავშირებული ყველა წინასწარ გადახდილი ან დარიცხული საიჯარო გადასახადების თანხით. ჯგუფმა სტანდარტით გათვალისწინებული გამონაკლისების გამოყენება არჩია იმ საიჯარო კონტრაქტებზე, რომელთა მიხედვითაც, იჯარის ვადა მთავრდება 12 თვეში იჯარით გადაცემული სატრანსპორტო საშუალებებისა და აღჭურვილობის შემთხვევაში, და აგრეთვე იმ საიჯარო კონტრაქტებზე, რომელთა საბაზისო აქტივი დაბალი ღირებულებისაა.

(ათასი ლარი)

5. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა აღწერილია ქვემოთ.

(ა) კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს, ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება და შეუძლია ამ უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

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

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

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

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

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

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

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

(ათასი ლარი)

5. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ბ) სამუშაო ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

ოპერაციები და ნაშთები

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

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

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

(გ) შემოსავლის აღიარება

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

შემოსავალი იჯარიდან

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

შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან და მოიჯარეებისგან ამოღებადი ხარჯები

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

(ათასი ლარი)

5. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(გ) შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

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

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

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

საკვები პროდუქტის რეალიზაციასთან დაკავშირებული შემოსავალი და ხარჯები

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

სახელშეკრულებო ნაშთები

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება

სავაჭრო დებიტორული დავალიანება წარმოადგენს ჯგუფის უფლებას უპირობო საზღაურის თანხაზე (ანუ მხოლოდ დროის გასვლა აუცილებელი საზღაურის გადახდის თარიღის დადგომამდე). სავაჭრო დებიტორული დავალიანება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია „დებიტორული დავალიანების“ მუხლში. დამატებითი ინფორმაციისათვის იხილეთ მე-11 შენიშვნა.

(დ) გადასახადით დაზღვევა

მიმდინარე მოგების გადასახადი

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

(ათასი ლარი)

5. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(დ) გადასახადით დაბეგვრა (გაგრძელება)

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

დამატებული ღირებულების გადასახადი

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

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

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

საგადასახადო აქტივების და ვალდებულებების ნეტო წარმოდგენა

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

(ე) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლე- და გრძელვადიანად

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

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

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

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

ყველა დანარჩენი ვალდებულებას ჯგუფი გრძელვადიანის კატეგორიას მიაკუთვნებს.

(ათასი ლარი)

5. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ვ) იჯარა

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

ჯგუფი, როგორც მეიჯარე

იჯარას, რომლის დროსაც ჯგუფი არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. საოპერაციო იჯარიდან შემოსავლის აღიარება ხდება შესაბამისი იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები საიჯარო აქტივების საბალანსო ღირებულებას ემატება და მისი აღიარება ხდება იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით, იმავე საფუძველით, როგორც გამომუშავებული შემოსავლის შემთხვევაში.

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

აქტივის კლასიფიცირება ხდება იჯარის საწყისი თარიღით ფინანსურ ან საოპერაციო იჯარად. იჯარა, რომელიც გადასცემს საკუთრებასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს ჯგუფს, კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად.

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

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

საოპერაციო იჯარა არის ისეთი ტიპის იჯარა, რომელიც არ შეიძლება ჩაითვალოს ფინანსურ იჯარად. საოპერაციო იჯარის გადასახდელების აღიარება ხდება საოპერაციო ხარჯად მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

(ზ) საინვესტიციო ქონება

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

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

(ათასი ლარი)

5. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ზ) საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შეფასების საფუძველზე, რომელსაც ატარებს აკრედიტებული გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მეთოდით. აკრედიტებულ გარე დამოუკიდებელს შემფასებელს უნდა ჰქონდეს აღიარებული და რელევანტური პროფესიული კვალიფიკაციები და მსგავსი კატეგორიის და ადგილმდებარეობის მქონე ქონებების შეფასების გამოცდილება უახლოეს წარსულში. საინვესტიციო ქონების ხელახალი შეფასება დამოუკიდებელმა შემფასებელმა ბოლოს ჩაატარა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება შემოსავლის ნაწილში.

(ათასი ლარი)

5. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)**(თ) ავტომობილები და აღჭურვილობა**

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

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

ძირითადი საშუალებების კატეგორიები**წელი**

ავტომობილები და აღჭურვილობა

5

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

(ი) ანარიცხები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას აქვს მიმდინარე (იურიდიული ან კონსტრუქციული) ვალდებულებები წარსულში მომხდარი მოვლენების გამო, ვალდებულებების შესასრულებლად მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის მქონე რესურსების გადინება და ვალდებულებების მოცულობის მეტ-ნაკლები სიზუსტით შეფასება არის შესაძლებელი. ნებისმიერ ანარიცხებთან დაკავშირებული ხარჯები მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აისახება ყოველგვარი ანაზღაურების გამოკლებით.

(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები

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

ფინანსური აქტივები***პირველადი აღიარება და შეფასება***

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

(ათასი ლარი)

5. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)**(ვ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**

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

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

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

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

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

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

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

(ათასი ლარი)

5. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ვ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

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

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

თავდაპირველი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

(ათასი ლარი)

5. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

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

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

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე:

სესხები და გადასახდელი ანგარიშები

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

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

ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებები - კომპანიის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

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

აღიარების შეწყვეტა

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

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

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

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

(ათასი ლარი)

5. სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

(ლ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

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

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

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება წარმოდგენილია მე-19 შენიშვნაში.

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

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

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

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

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

(ათასი ლარი)

6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

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

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

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

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ჯგუფი აფასებს თავის საინვესტიციო ქონებას იმისათვის, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-10 შენიშვნაში.

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

7. მომსახურების საკომისიოს ხარჯი

	2018	2017
სარემონტო, ტექნიკური მომსახურების და კომუნალური ხარჯები	1,024	788
ქონების დაზღვევის ხარჯები	42	38
სხვა ხარჯები	203	236
სულ მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	1,269	1,062

8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2018	2017
თანამშრომლებზე გაწეული ხარჯი	2,300	2,229
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	509	518
ცვეთა და ამორტიზაცია	160	159
პროფესიული გასამრჯელო	74	45
მარკეტინგის ხარჯი	62	167
მართვის ჰონორარი	15	50
სხვა ხარჯები	340	361
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	3,460	3,529

ამ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში კომპანიის აუდიტორისთვის გადახდილი საზღაური 40 ლარს შეადგენს (დღგ-ის გარეშე) (2017 წ.: 60 ლარი).

(ათასი ლარი)

9. ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები

	2018	2017
სასესხო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი (მე-13, მე-14 შენიშვნები)	3,467	5,478
საპროცენტო ხარჯი ფინანსურ იჯარაზე (მე-15 შენიშვნა)	1,121	1,080
სხვა საბანკო მომსახურების საზღაური	–	397
შპს „ჯიემსი ჰოლდინგის“ მიმართ ვალდებულების ჩამოწერიდან მიღებული შემოსულობა (ა)	(1,974)	–
სულ ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯები	2,614	6,955

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

10. საინვესტიციო ქონება

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი		
თბილისის რკინიგზის სადგური	53,144	50,078
საინვესტიციო ქონება, სულ	53,144	50,078
	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილის საბაზრო ღირებულება, განსაზღვრული გარე შემფასებლის მიერ	44,488	41,675
დამატება: ცალკე აღიარებული ფინანსური იჯარის ვალდებულება	8,656	8,403
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილის სამართლიანი ღირებულება ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის	53,144	50,078

საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის ასეთი იყო:

	ქონების იჯარით გადაცემული ნაწილი
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	49,999
სამართლიანი ღირებულების შემცირება	(479)
ხელახალ განვითარებაზე გაწეული დანახარჯები	558
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	50,078
სამართლიანი ღირებულების ზრდა	3,031
ხელახალ განვითარებაზე გაწეული დანახარჯები	35
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	53,144

2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობა გამოყენებულია საქართველოს კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხის უზრუნველსაყოფად (მე-13 შენიშვნა).

(ათასი ლარი)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. ქონების იჯარით გადაცემული ნაწილის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, ხოლო ბოლო შეფასების თარიღი 2018 წლის 31 დეკემბერი იყო. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს.

2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეზე მიკუთვნებადი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გამოყენებული შეფასების მეთოდი და ამოსავალი მონაცემები ასეთია:

	ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი	შეფასების მეთოდი	ფართობი, კვ.მ	დისკონტირების განაკვეთი	1 კვ.მ.-ის იჯარის საგარეუდო თვიური ფასი (აშშ დოლარი)
31 დეკემბერი, 2018 წ.	თბილისის რკინიგზის სადგური	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი	23,097	14.90%	162
31 დეკემბერი, 2017 წ.	თბილისის რკინიგზის სადგური	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი	23,097	14.51%	50

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

11. დებიტორული დავალიანება

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.
ქირასთან და მოიჯარეების მომსახურებასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება	1,955	1,970
გამოკლებული: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(388)	(346)
სხვა დებიტორული დავალიანება	178	194
დებიტორული დავალიანება, წმინდა	1,745	1,818

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

(ათასი ლარი)

11. დებიტორული დავალიანება (გაგრძელება)

დებიტორულ დავალიანებაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის მოძრაობა ასეთი იყო:

	2018	2017
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი წლის დასაწყისში	346	346
წლის დანარიცხი	42	–
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი წლის ბოლოს	388	346

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

31 დეკემბერი, 2018 წ.	არც ვადგადაცი- ლებული და არც გაუფასუ- რებული	ვადგადაცილებული დღეები				სულ
		<30 დღე	31-60 დღე	61-90 დღე	> 90 დღე	
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონე	0%	0%	0%	-100%	-100%	
საბალანსო ღირებულება	1,401	267	77	13	375	2,133
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–	–	(13)	(375)	(388)
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფინანსური ვალდებულებების წმინდა ოდენობა	1,401	267	77	–	–	1,745

31 დეკემბერი, 2017 წ.	არც ვადგადაცი- ლებული და არც გაუფასუ- რებული	ვადგადაცილებული დღეები				სულ
		<30 დღე	31-60 დღე	61-90 დღე	> 90 დღე	
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონე	0%	0%	0%	0%	-69%	
საბალანსო ღირებულება	1,440	142	38	41	503	2,164
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–	–	–	(346)	(346)
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფინანსური ვალდებულებების წმინდა ოდენობა	1,440	142	38	41	157	1,818

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

(ათასი ლარი)

12. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი 2017</i>
ნაღდი ფული სალაროში	1	1
ნაღდი ფული ბანკში	5,590	5,488
სულ	5,591	5,489

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკებში შედგება რეზიდენტ ბანკებში გახსნილი მიმდინარე და სადეპოზიტო ანგარიშებისგან. მიმდინარე ანგარიშებზე დარიცხულმა საპროცენტო შემოსავალმა 7 ლარი (2017 წ.: 11 ლარი) შეადგინა.

13. ნასესხები სახსრები

	<i>ვადა</i>	<i>ვალუტა</i>	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>
საბანკო სესხები				
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 1	მარტი, 2027 წ.	აშშ დოლარი	29,921	31,747
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 2	ოქტომბერი, 2023 წ.	ევრო	2,980	–
სხვა სასესხო ვალდებულებები				
ჯიემსი ჰოლდინგი	მაისი, 2021 წ.	აშშ დოლარი	1,339	8,699
სულ			34,240	40,446
სესხებისა და გადასახდელი				
ანგარიშების გრძელვადიანი ნაწილი			30,678	31,747
სესხებისა და გადასახდელი				
ანგარიშების მიმდინარე ნაწილი			3,562	8,699
სულ			34,240	40,446

2018 წლის განმავლობაში კომპანიამ მოახდინა ჯიემსი ჰოლდინგისგან მიღებული სესხების რეფინანსირება ქართული კომერციული ბანკისგან აღებული ერთი მილიონი ევროს ოდენობის, ათწლიანი ვადის მქონე ახალი სესხით. ახალი სასესხო ხელშეკრულებების დებულებების თანახმად, კომპანია ვალდებულია შეასრულოს სხვადასხვა არაფინანსური პირობა.

2018 წლის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დაგირავებული ჰქონდა თავისი წილი რკინიგზის სადგურის გრძელვადიანი ფინანსურ იჯარით გადაცემულ შენობაში (მე-10 შენიშვნა) ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი 1-ის უზრუნველსაყოფად. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას განთავსებული აქვს შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები 1,535 ლარის ოდენობით სესხი 2-ისთვის 2019 წლის ნოემბრამდე.

2018 წლის განმავლობაში ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულმა საპროცენტო ხარჯმა სულ 1,548 ლარი შეადგინა (2017 წ.: 2,398 ლარი).

(ათასი ლარი)

14. სუბორდინირებული სესხები

	ვადა	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.
გაცემული სესხები:			
„GRDC BV“ - სესხი 1	იანვარი, 2018 წ.	18,514	16,655
„GRDC BV“ - სესხი 2	სექტემბერი, 2017 წ.	7,349	6,744
„GRDC BV“ - სესხი 3	აგვისტო, 2015 წ.	1,697	1,504
„GRDC BV“-ის სესხი აშშ დოლარში	ნოემბერი, 2016 წ.	2,756	2,506
„GRDC BV“-ის სესხი ლარში	მარტი, 2016 წ.	300	263
სულ		30,616	27,672

ყველა ზემოაღნიშნული სესხი წარმოადგენს სესხს „GRDC BV“-ის მიმართ. ჯგუფის შვილობილი საწარმოების საჭიროებებისა და ხელმისაწვდომი რესურსების შესაბამისად, ძირითადი აქციონერი პერიოდულად უზრუნველყოფს დაფინანსებას ჯგუფისთვის ან პირდაპირ ჯგუფის შვილობილი საწარმოებისთვის. ყველა სესხი ფორმდება წერილობით, პროცენტთანა და დასაფარავი ერთიანად სესხის ვადის ამოწურვისას. ძირითადი აქციონერის მიმართ სუბორდინირებულია ჯგუფის სხვა ვალდებულებებზე.

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

სესხის დაფარვის ვადა ამოწურულია და იგი სრულად კლასიფიცირებულია მიმდინარე ვალდებულებების ნაწილში; თუმცა, სესხი არც გაუფასურებულა და არც დაფარვის ვადა გაგრძელებულა.

2018 წლის განმავლობაში სუბორდინირებული სესხებთან დაკავშირებულმა საპროცენტო ხარჯმა სულ 1,919 ლარი შეადგინა (2017 წ.: 3,069 ლარი).

(ათასი ლარი)

14. რესტრუქტურიზებული სესხები (გაგრძელება)

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	31 დეკემბერი, 2017 წ.	ფულადი ნაკადები	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ნასესხები სახსრების დაფარვა	სხვა	31 დეკემბერი, 2018 წ.
2018						
ნასესხები სახსრები	40,446	3,070	883	(5,984)	(4,175)	34,240
სუბორდინირებული სესხები	27,672	–	1,025	–	1,919	30,616
სულ ფინანსური ვალდებულებები	68,118	3,070	1,908	(5,984)	(2,256)	64,856
	31 დეკემბერი, 2016 წ.	ფულადი ნაკადები	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ნასესხები სახსრების დაფარვა	სხვა	31 დეკემბერი, 2017 წ.
2017						
ნასესხები სახსრები	41,998	30,533	(840)	(31,110)	(135)	40,446
სუბორდინირებული სესხები	28,016	–	(638)	(2,807)	3,101	27,672
სულ ფინანსური ვალდებულებები	70,014	30,533	(1,478)	(33,917)	2,966	68,118

15. ფინანსური იჯარის ვალდებულებები

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

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

(ათასი ლარი)

15. ფინანსური იჯარის ვალდებულებები

ქვემოთ წარმოდგენილია ფინანსური იჯარის ვალდებულებები მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მიხედვით 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	იჯარით გადაცემული საინვესტიციო ქონება	იჯარით გადაცემული აქტივობები და აღჭურვილობა	სულ
მინიმალური საიჯარო გადასახდელები			
ერთ წლამდე ვადით და ვადაგადაცილებული			
ფინანსური იჯარა	6,526	31	6,557
მინიმუმ ერთი და მაქსიმუმ ხუთი წლის შემდეგ	4,510	125	4,635
ხუთ წელზე მეტი ხნის შემდეგ	36,529	1,065	37,594
სულ მინიმალური საიჯარო გადასახდელები	47,565	1,221	48,786
მინიმალური საიჯარო გადასახდელების			
დღევანდელი ღირებულება	(33,764)	(941)	(34,705)
	13,801	280	14,081

ფინანსური იჯარის ვალდებულებები აღიარებულია ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემულ ნაწილზე, რაც ბასს 40-ის „საინვესტიციო ქონება“ თანახმად აღირიცხება საოპერაციო იჯარის სახით.

2012 წლის 13 ივლისს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულმა საწარმომ, შპს „რივერსაიდ პლაზამ“, მოიპოვა საკუთრების უფლება თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობის მნიშვნელოვან ნაწილზე. კომპანიას 43-წლიანი ფინანსური იჯარით აქვს აღებული ქონება დაკავშირებული მხარისგან. 2012 წლის 31 ივლისამდე თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობას ფლობდა სს „საქართველოს რკინიგზა“ და კომპანიას ქონება იჯარით აქვს აღებული წინა მფლობელისგან 2006 წლის 15 მაისიდან.

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

16. ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

(ათასი ლარი)

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

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

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

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური მოცულობა საანგარიშგებო თარიღისთვის შეადგენს დებიტორული დავალიანების საბალანსო ღირებულებას 1,745 ლარის ოდენობით (1,818 ლარი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით), 143 ლარის ოდენობის გაცემულ სესხს (151 ლარი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით) და 7,125 ლარის ოდენობის ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს (5,488 ლარი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით).

მოიჯარისგან მისაღები თანხები

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

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰყავდა ხუთი კლიენტი (2017 წ.: 5), რომელთაგან თითოეულს ემართა 83 ლარზე მეტი და მათზე მთლიანი დებიტორული დავალიანების და დაუფარავი საკონტრაქტო აქტივების დაახლოებით 59% მოდიოდა (2017 წ.: 56%).

(ბ) სავალუტო რისკი

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

ჯგუფის სავალუტო რისკი ასეთია:

	<i>აშშ დოლარში გამოხატული</i>	
	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2,905	4,295
ნასესხები სახსრები	(31,260)	(40,446)
სუბორდინირებული სესხები	(30,339)	(27,409)
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	(15,618)	(14,081)
ნეტო პოზიცია	(74,312)	(77,641)

(ათასი ლარი)

16. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**(ბ) სავალუტო რისკი (გაგრძელება)**

	<i>ევროში გამოხატული</i>	
	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1,417	–
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	1,535	–
ნასესხები სახსრები	(2,980)	–
ნეტო პოზიცია	(28)	–

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

	<i>სავალუტო კურსის ცვლილება, %</i>	<i>გავლენა მოგებასა და ზარალზე</i>
31 დეკემბერი, 2018 წ.		
აშშ დოლარი	11%	(8,174)
აშშ დოლარი	(11%)	8,174
ევრო	15%	(4)
ევრო	(15%)	4
31 დეკემბერი, 2017 წ.		
აშშ დოლარი	13.5%	(10,482)
აშშ დოლარი	(9.5%)	7,376

(გ) ლიკვიდურობის რისკი

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

ქვედა ცხრილში შეჯამებულია 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები ხელშეკრულების თანახმად არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით.

<i>ფინანსური ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>3 თვეზე ნაკლები</i>	<i>3-დან 12 თვემდე</i>	<i>1-დან 5 წლამდე</i>	<i>5 წელზე მეტი</i>	<i>სულ</i>
ნასესხები სახსრები	2,527	3,983	24,966	9,921	41,397
სუბორდინირებული სესხები	30,616	–	–	–	30,616
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	306	–	–	–	306
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	299	6,194	4,786	38,987	50,266
სულ	33,748	10,177	29,752	48,908	122,585

(ათასი ლარი)

16. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

(გ) ლიკვიდურობის რისკი (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ნასესხები სახსრები	9,682	3,351	21,591	13,924	48,548
სუბორდინირებული სესხები	11,017	16,680	–	–	27,697
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	83	–	–	–	83
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	313	6,244	4,635	37,594	48,786
სულ	21,095	26,275	26,226	51,518	125,114

(დ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ხელმძღვანელობის შეფასებით, ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების, დებიტორული დავალიანების, გაცემული სესხების, კრედიტორული დავალიანებისა და სხვა მიმდინარე ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას ძირითადად ამ ინსტრუმენტების მოკლევადიანი ხასიათის გამო. 2017 წელს და 201 წელს მიღებულ იქნა სესხები ქართული ფინანსური დაწესებულებიდან, რომელთა საბალანსო ღირებულება უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ყველა სხვა სესხის დაფარვის ვადა ამოწურულია ან იწურება და უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას.

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

(ე) კაპიტალთან დაკავშირებული რისკის მართვა

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

17. პირობითი ვალდებულებები

სასამართლოში საქმის წარმოება

2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი ჩართული არ ყოფილა რამე მნიშვნელოვან სამართლებრივ დავაში ან საქმისწარმოებაში. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ წარმოშევა არსებითი დაურიცხავი ზარალი და, შესაბამისად, წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ამისათვის რეზერვი არ არის გამოყოფილი.

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

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

(ათასი ლარი)

17. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)**საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები - ჯგუფი, როგორც მოიჯარე**

ჯგუფს გაფორმებული აქვს საოპერაციო იჯარა თბილისის მერიასა და სს „საქართველოს რკინიგზასთან“ ავტოსადგომის ტერიტორიასთან დაკავშირებით. ჯგუფს, როგორც მოიჯარეს, შემდეგ ვალდებულებები ეკისრება:

	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>
1 წლამდე ვადით	438	445
1-დან 5 წლამდე ვადით	1,753	1,780
5 წელზე მეტი ვადით	13,974	14,629
სულ	16,166	16,854

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები - ჯგუფი, როგორც მემიჯარე

	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>
1 წლამდე ვადით	15,434	12,829
1-დან 5 წლამდე ვადით	30,837	31,981
5 წელზე მეტი ვადით	16,359	16,192
სულ	62,630	61,002

18. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

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

(ათასი ლარი)

18. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

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

31 დეკემბერი, 2018 წ.			
აქციონერი	მფლობელების კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები		სულ
	სხვა		
გაცემული სესხები		143	143
სუბორდინირებული სესხი (მე-14 შენიშვნა)	30,616	–	30,616
ფინანსური იჯარა (მე-15 შენიშვნა)	–	15,319	15,319
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	–	7	7
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები (მე-9, მე-13 და მე-14 შენიშვნები)	2,995	–	2,995
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	274	274

31 დეკემბერი, 2017 წ.				
მფლობელების კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები				
აქციონერი			სხვა	სულ
გაცემული სესხები	–	–	151	151
ნასესხები სახსრები (მე-13 შენიშვნა)	8,699	–	–	8,699
სუბორდინირებული სესხი (მე-14 შენიშვნა)	27,672	–	–	27,672
ფინანსური იჯარა (მე-15 შენიშვნა)	–	13,801	–	13,801
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	–	–	11	11
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები (მე-9, მე-13 და მე-14 შენიშვნები)	3,069	1,079	–	4,148
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	–	1,025	1,025

2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება, წარმოდგენილი მოკლევადიანი დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოების სახით, შეადგენდა 316 ლარს და 405 ლარს, შესაბამისი თანმიმდევრობით.

19. შემდგომი მოვლენები

2019 წელს კომპანიამ დაფარა 1,055,000 აშშ დოლარის სუბორდინირებული სესხი.

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუას“ მიერ 2019 წლის 20 სექტემბერს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

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

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

სს „თბილისი ცენტრალის“ აქციონერებსა და ხელმძღვანელობას

ჩვენ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 20 სექტემბერს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩაგვითარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2019 წლის 21 სექტემბერი

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

სს „თბილისი ცენტრალის“ აქციონერებსა და ხელმძღვანელობას

ჩვენ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 20 სექტემბერს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავვითარებთ წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2019 წლის 21 სექტემბერი

თბილისი ცენტრალი
კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბერი

1. საქმიანობის მიმოხილვა

სს „თბილისი ცენტრალი“ („კომპანია“) საქართველოს ბაზარზე ოპერირებს 2006 წლიდან. 2018 წლის მდგომარეობით მისი წლიური შემოსავალი 12,772,000 ლარია. სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულია 126 თანამშრომელი. 2014 წლიდან 2018 წლამდე ყოველწლიურად შეინიშნება შემოსავლის ზრდის ტენდენცია.

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

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

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

2018 წლის მდგომარეობით ცენტრში არსებული სავაჭრო ფართი თითქმის მთლიანად ათვისებულია.

2. კომპანიის სამომავლო მიზნები და ამოცანები

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

3. ბაზრისა და მომსახურების კვლევებში მონაწილეობა

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

4. ინფორმაცია შვილობილი კომპანიების შესახებ

„კომპანიამ“ 2015 წელს დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „ცენტრალ რითეილი“ რომელიც წარმოადგენს კვების დარბაზს ბრენდული სახელით „კვების სადგური“. 2018 წლის მდგომარეობით კომპანიის შემოსავლები წინა პერიოდთან შედარებით გაიზარდა 0.13%-ით, 2018 და 2017 წლები დაასრულა მოგებით. „კომპანია“ თავის შვილობილ კომპანიებთან ერთად, შეადგენს კომპანიების ჯგუფს („ჯგუფი“).

5. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში არსებულ ფინანსურ მაჩვენებლებზე.

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

		2018	2017
1	შემოსავალი იჯარიდან და მომსახურებიდან	12 772 000	11 779 000
2	დასაბეგრი მოგება	6 421 000	1 704 000
3	წლის მოგება	6 421 000	1 704 000
4	მოგების მარჟა	50%	14%

2018 წელს წლის მოგების ზრდა ძირითადად გამოწვეული იყო რამდენიმე მიზეზით: 2018 წელს წინა წელთან შედარებით გაიზარდა წმინდა საიჯარო შემოსავალი, ასევე კომპანიამ საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიიღო მოგება 3,031,000 ლარის ოდენობით, განსხვავებით 2017 წელს მიღებული ზარალისგან, 479 ათასი ლარის ოდენობით.

2018 წლის განმავლობაში „ჯგუფმა“ მიიღო წინასწარ დაგეგმილი შემოსავალი და ასევე ხარჯვით ნაწილში გადაცდომა არ ყოფილა.

ძირითადი არა-ფინანსური მაჩვენებლები:

		2018	2017	2016	განმარტება
1	გასაყიდი პროდუქტების პორტფოლიო	4	4	4	იჯარა და იჯარასთან დაკავშირებული სერვისები, რეკლამირება, პარკინგი
2	თანამშრომელთა რაოდენობა	126	126	125	
3	განმეორებითი მომხმარებლების რაოდენობა	70	45	45	

6. ინფორმაცია სააქციო კაპიტალში ცვლილების შესახებ

საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის საწესდებო კაპიტალში განხორციელდა ცვლილება, დაიფარა ვალდებულება დამფუძნებელ კომპანია შპს ჯიემსის მიმართ, ამის საწარმოოდ შპს ჯიემსიმ მის საკუთრებაში არსებული წილი სრულად დაუთმო „GRDC Holding BV“-ს და ეს უკანასკნელი გახდა კომპანიის 100 პროცენტის წილის მფლობელი.

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

- სს „თბილისი ცენტრალი“ 2018 წლის მდგომარეობით წარმოადგენს ერთ ერთ უსხვილეს სავაჭრო ცენტრს, კომპანიას ყავს უცხოელი ინვესტორები, რაც კომპანიის ფინანსურ მდგრადობას უზრუნველყოფს.
- სს „თბილისი ცენტრალის“ მომხმარებელი არის, როგორც საქართველოს მოქალაქე, ასევე უცხოელი სტუმრები. მისი განლაგება საქართველოს რკინიგზის ტერიტორიაზე უზრუნველყოფს მომხმარებლის მრავალფეროვნებას. თბილისი ცენტრალი აკმაყოფილებს, როგორც საშუალო ასევე მაღალი დონის მომხმარებლის მოთხოვნებს.
- კომპანიის მენეჯმენტი უზრუნველყოფს სავაჭრო ცენტრის გარე და შიდა ტერიტორიების დასუფთავებას. წინასწარ გაწერილი გეგმის მიხედვით, ყოველწლიურად ხდება გარე პერიმეტრზე დამცავი ჯებირებისა და ტერიტორიების დასუფთავება შემოღობვა. ზემოაღნიშნულს მენეჯმენტი ახორციელებს კომპანიის კუთვნილი ტექნიკური და დასუფთავების სამსახურების დახმარებით.

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

- სს „თბილისი ცენტრალი“ დასაქმებულია 126 თანამშრომელი. უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისი ცენტრალის დასუფთავების სამსახურის თანამშრომელთა გარკვეული ნაწილი წარმოადგენს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებს. კომპანიას შექმნილი აქვს მათი საზოგადოებასთან ადაპტაციისთვის აუცილებელი ყველა პირობა.
- „ჯგუფის“ მენეჯმენტი მუდმივად იღებს მონაწილეობას სავაჭრო ცენტრებთან დაკავშირებული ბაზრის კვლევაში. საქმიანობის სფეროდან გამომდინარე, კომპანიის თანამშრომლები მონაწილეობას იღებენ სხვადასხვა ტრენინგებსა და სემინარებში, ასევე კომპანია აფინანსებს კვალიფიკაციის ამაღლების კურსებს.
- სს „თბილისი ცენტრალი“ სავაჭრო ცენტრების ბაზრის ერთ ერთი უსხვილესი მონაწილეა.

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები

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

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

გენერალური დირექტორი

ლევან ყარალაშვილი

21 სექტემბერი, 2019 წ.

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

- სს „თბილისი ცენტრალი“ დასაქმებულია 126 თანამშრომელი. უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისი ცენტრალის დასუფთავების სამსახურის თანამშრომელთა გარკვეული ნაწილი წარმოადგენს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებს. კომპანიას შექმნილი აქვს მათი საზოგადოებასთან ადაპტაციისთვის აუცილებელი ყველა პირობა.
- „ჯგუფის“ მენეჯმენტი მუდმივად იღებს მონაწილეობას სავაჭრო ცენტრებთან დაკავშირებული ბაზრის კვლევაში. საქმიანობის სფეროდან გამომდინარე, კომპანიის თანამშრომლები მონაწილეობას იღებენ სხვადასხვა ტრენინგებსა და სემინარებში, ასევე კომპანია აფინანსებს კვალიფიკაციის ამაღლების კურსებს.
- სს „თბილისი ცენტრალი“ სავაჭრო ცენტრების ბაზრის ერთ ერთი უსხვილესი მონაწილეა.

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები

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

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



გენერალური დირექტორი

ლევან ყარალაშვილი

21 სექტემბერი, 2019 წ.