

სს „თბილისი ცენტრალი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

*2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	9
2. მომზადების საფუძველი.....	9
3. ფუნქციონირებადი საწარმო	10
4. ახალი და შეცვლილი ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) გამოყენება	11
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	13
6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	28
7. მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	30
8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	30
9. ფინანსური ხარჯები	30
10. საკუთარი კაპიტალი.....	31
11. საინვესტიციო ქონება	31
12. დებიტორული დავალიანება	32
13. აქტივის გამოყენების უფლება.....	34
14. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები.....	34
15. ნასესხები სახსრები.....	34
16. სუბორდინირებული სესხები	35
17. საიჯარო ვალდებულებები	36
18. ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში	37
19. ფინანსური რისკის მართვა	38
20. პირობითი ვალდებულებები	41
21. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	41
22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	43

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „თბილისი ცენტრალის“ აქციონერსა და ხელმძღვანელობას

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „თბილისი ცენტრალის“ და მისი შვილობილი კომპანიების („ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის მოგება-ზარალის და სხვა 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 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

კომპანიის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

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

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არ გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა წავიკითხოთ ზემოაღნიშნული სხვა ინფორმაცია, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება, და განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის განმავლობაში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან თუ შეიცავს სხვა არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას;
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე;
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას;
- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა ჯგუფი გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდნა საწარმომ. 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 გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

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



რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2022 წლის 20 სექტემბერი.

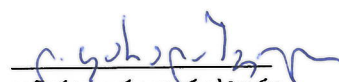
მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი იჯარიდან	4	7,702	10,503
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან		1,818	1,536
მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	7	(1,609)	(993)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		7,911	11,046
შემოსავალი საკვები პროდუქტების რეალიზაციიდან		431	439
საკვები პროდუქტის რეალიზაციაზე გაწეული ხარჯები		(155)	(166)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,315)	(3,800)
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	11	5,312	4,858
აქტივის გამოყენების უფლების გაუფასურება	13	–	(248)
გაუფასურების ზარალის რეზერვი და პირდაპირი ჩამოწერები		(405)	(616)
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(77)	–
სხვა შემოსავალი		309	157
საოპერაციო მოგება		9,011	11,670
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი		4,950	(10,513)
ფინანსური შემოსავალი		–	32
ფინანსური დანახარჯები	9	(5,341)	(5,343)
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		8,620	(4,154)
მოგების გადასახადის ხარჯი		(44)	–
წლის (ზარალი)/მოგება		8,576	(4,154)
სხვა სრული შემოსავალი		–	–
წლის მთლიანი სრული (ზარალი)/შემოსავალი		8,576	(4,154)

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 20 სექტემბერს:


გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილი


ფინანსური დირექტორი
ნათია ქადაგიშვილი

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავალი იჯარიდან	4	7,702	10,503
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან		1,818	1,536
მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	7	(1,609)	(993)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		7,911	11,046
შემოსავალი საკვები პროდუქტების რეალიზაციიდან		431	439
საკვები პროდუქტის რეალიზაციაზე გაწეული ხარჯები		(155)	(166)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,315)	(3,800)
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	11	5,312	4,858
აქტივის გამოყენების უფლების გაუფასურება	13	–	(248)
გაუფასურების ზარალის რეზერვი და პირდაპირი ჩამოწერები		(405)	(616)
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(77)	–
სხვა შემოსავალი		309	157
საოპერაციო მოგება		9,011	11,670
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი		4,950	(10,513)
ფინანსური შემოსავალი		–	32
ფინანსური დანახარჯები	9	(5,341)	(5,343)
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		8,620	(4,154)
მოგების გადასახადის ხარჯი		(44)	–
წლის (ზარალი)/მოგება		8,576	(4,154)
სხვა სრული შემოსავალი		–	–
წლის მთლიანი სრული (ზარალი)/შემოსავალი		8,576	(4,154)

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით 2022 წლის 20 სექტემბერს:

გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილიფინანსური დირექტორი
ნათია ქადაგიშვილი

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	11	68,418	62,888
აღჭურვილობა და ავტოსატრანსპორტო საშუალებები		332	474
აქტივის გამოყენების უფლება	13	5,402	4,268
არამატერიალური აქტივები		4	4
		74,156	67,634
მიმდინარე აქტივები			
გადახდილი ავანსები		221	198
სასაქონლო-მატერიალური მარაგები		7	144
სხვა მიმდინარე აქტივები		11	11
დებიტორული დავალიანება	12	3,610	5,012
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	1,654	4,081
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	15	1,549	1,638
		7,052	11,084
სულ აქტივები		81,208	78,718
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	10	3,765	3,765
დამატებით შეტანილი კაპიტალი	10	5,371	5,371
აკუმულირებული ზარალი		(15,117)	(23,693)
		(5,981)	(14,557)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	24,200	28,042
სუბორდინირებული სესხები	16	26,813	29,983
საიჯარო ვალდებულებები	17	16,365	14,849
		67,378	72,874
მიმდინარე ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	5,055	8,150
სუბორდინირებული სესხები	16	3,264	–
საიჯარო ვალდებულებები	17	10,777	11,653
კრედიტორული დავალიანება		300	57
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		415	541
		19,811	20,401
სულ ვალდებულებები		87,189	93,275
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		81,208	78,718

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით შეტანილი კაპიტალი	აკუმულირე- ბული ზარალი	სულ
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	5,371	(19,539)	(10,403)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	—	—	(4,154)	(4,154)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	5,371	(23,693)	(14,557)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	—	—	8,576	8,576
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	5,371	(15,117)	(5,981)

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის

(ათას ლარში)

		31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
დასაბეგრი მოგება/(ზარალი)		8,620	(4,154)
<i>არაფულადი კორექტირებები დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით</i>			
ფინანსური დანახარჯები	9	5,341	5,343
ფინანსური შემოსავალი		–	(32)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული შემოსულობა	11	(5,312)	(4,858)
აქტივის გამოყენების უფლების გაუფასურება		–	248
საკუროს სხვაობიდან მიღებული წმინდა (შემოსულობა)/ზარალი		(4,950)	10,513
დებიტორული დავალიანების რეზერვი	12	405	616
ცვეთა და ამორტიზაცია	8	404	470
საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტიდან მიღებული შემოსავალი		(194)	–
საიჯარო ქირის დათმობა	7	(47)	(82)
<i>საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები</i>			
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში		774	(3,732)
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მოკლევადიან აქტივებში		115	130
ცვლილება სავაჭრო სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში		23	18
ცვლილება საიჯარო ვალდებულებებში		258	248
		5,437	4,728
გადახდილი გადასახადი		(16)	–
მიღებული პროცენტი		–	17
გადახდილი პროცენტი	18	(1,680)	(1,741)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		3,741	3,004
საინვესტიციო საქმიანობა			
ავტომობილებისა და აღჭურვილობის შეძენა		(34)	(165)
საინვესტიციო ქონების ხელახლა განვითარების ხარჯები	11	(218)	(575)
შეზღუდული წვდომის ანგარიშიდან ფულადი სახსრების გამოტანა		–	105
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(252)	(635)
ფინანსური საქმიანობა			
ნასესხები სახსრების დაფარვა	18	(4,882)	(1,498)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	17	(703)	(1,970)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(5,585)	(3,468)
წმინდა ცვლილება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		(2,096)	(1,099)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(331)	571
ნაღდი ფული 1 იანვრის მდგომარეობით		4,081	4,609
ფულადი სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით		1,654	4,081

9-43 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

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 23,818 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 კაფეს მართვა, რომელიც თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობაში მდებარეობს. კომპანია, თავის შვილობილ კომპანიასთან ერთად, შეადგენს კომპანიების ჯგუფს (შემდგომში „ჯგუფი“).

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-ის პირდაპირი მფლობელია GRDC B.V. („მშობელი კომპანია“), რომლის 100%-ს ფლობს GRDC Holding BV („აქციონერი“). ორივე კომპანია ნიდერლანდებშია დაფუძნებული.

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აქციონერში წილობრივი მონაწილეობა ასეთი იყო:

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

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

არცერთი აქციონერი არ ფლობს აქციების 20%-ზე მეტს.

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

2. მომზადების საფუძველი

ჯგუფის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) 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.

(ათას ლარში)

3. ფუნქციონირებადი საწარმო

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპზე დაყრდნობით, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში. ამ გადაწყვეტილების მიღებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, ამჟამინდელი მიზნები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გააანალიზა ფინანსურ ბაზრებზე არსებული ვითარების გავლენა ჯგუფის საქმიანობაზე.

კოვიდ-19-ის პანდემიამ 2020 წელს მნიშვნელოვნად იმოქმედა ჯგუფის საქმიანობაზე. 2020 წლის 21 მარტიდან 8 ივნისამდე, 2020 წლის 28 ნოემბრიდან 23 დეკემბრამდე და 2021 წლის 3 იანვრიდან 31 იანვრამდე საცალო ვაჭრობის ყველა ობიექტი დაიხურა, ხოლო 2021 წლის 1 თებერვლიდან 7 მარტამდე – მხოლოდ შაბათ-კვირებით, საქართველოს მთავრობის მიერ დაავადების გავრცელების თავიდან ასაცილებლად მასობრივი ჩაკეტვის ფარგლებში. ჯგუფს მოუხდა სხვადასხვა შედეგის გაწევა თავისი მოიჯარეებისთვის, რათა ამ პერიოდის განმავლობაში მათთვის ხელი შეეწყო, რის გამოც 2020 წლის განმავლობაში ჯგუფის ფულადი ნაკადები საგრძნობლად შემცირდა. 2021 წლის ივნისიდან საცალო ბიზნესმა შეუფერხებლად დაიწყო ფუნქციონირება და მოსალოდნელია, რომ პანდემიამდელ უწყვეტი საქმიანობის რეჟიმში გააგრძელებს საქმიანობას.

ამის შედეგად, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 12,759 ლარით აღემატებოდა (2020 წლის 31 დეკემბერი: 9,317 ლარი).

ეს საკითხები მიაჩნდება ისეთ პირობებზე, რომლებმაც შეიძლება ექვეყნებოდა დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი.

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

- ▶ მთლიანი მიმდინარე ვალდებულებებიდან 10,733 ლარი და 3,264 ლარი წარმოადგენს საიჯარო გადასახდელს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ და სუბორდინირებული სესხის დავალიანებას მშობელი კომპანიის წინაშე. ჯგუფმა ოფიციალური პირობა მიიღო აქციონერისგან, რომ ის არ აპირებს, მოითხოვოს ამ თანხის დაფარვა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღიდან სულ მცირე ერთი წლის განმავლობაში, თუ აღნიშნული გადახდა საფრთხეს შეუქმნის ჯგუფის ფინანსურ სტაბილურობას.
- გარდა ამისა, აქციონერი იღებს ვალდებულებას, საჭიროების შემთხვევაში, დაეხმაროს ჯგუფს საოპერაციო საქმიანობის წარმართვასა და ვალდებულებების დაფარვის თვალსაზრისით დამატებითი დაფინანსების უზრუნველყოფის გზით.
- ▶ კოვიდ-19-ის პანდემია უარყოფითად აისახა ჯგუფის საქმიანობაზე 2021 და 2020 წლებში. 2021 წლის ივნისიდან შეზღუდვა მოიხსნა და სავაჭრო ცენტრებმა მუშაობა კოვიდ-19-ის წინა პერიოდის რეჟიმში განაახლა. ჯგუფმა 2021 წელს მიიღო 8,576 ლარის მოგება (2020 წ.: 4,154 ლარის წმინდა ზარალი). ხელმძღვანელობა მოელის, რომ 2022 და 2023 წლებში ჯგუფი საშუალოდ 950 ლარის თვიურ საიჯარო შემოსავალს მიიღებს. საქმიანობის ფაქტობრივი შედეგებიდან და მოიჯარეებთან მოლაპარაკების ამჟამინდელი სტატუსიდან გამომდინარე, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ეს შედეგი მიღწევადია.

ხელმძღვანელობის აზრით, ზემოაღნიშნული ინიციატივების ერთობლიობა ჯგუფს უზრუნველყოფს საკმარისი ლიკვიდურობით, რომ საქმიანობა განაგრძოს მომავალში გააგრძელოს.

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

(ათას ლარში)

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

ჯგუფმა პირველად გამოიყენა სტანდარტში შესული გარკვეული სტანდარტები და ცვლილებები, რომლებიც ძალაშია

2021 წლის 1 იანვარს და მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის (თუ სხვა რამე არ არის მითითებული). ჯგუფს ვადაზე ადრე არ მიუღია

სხვა რომელიმე სტანდარტი, ინტერპრეტაცია თუ ცვლილება, რომლებიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ არის შესული.

„საორიენტაციო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება – მე-2 ფაზა: ცვლილებები ფასს 9-ში, ბასს 39-ში, ფასს 7-ში, ფასს 4-სა და ფასს 16-ში

ცვლილებები ითვალისწინებს დროებით შეღავათებს, რომლებიც ეხება ფინანსური ანგარიშგების ეფექტებს, როდესაც ბანკთაშორისი შეთავაზების ინდექსები ჩანაცვლდება თითქმის ურისკო საპროცენტო განაკვეთით. ეს ცვლილებები მოიცავს შემდეგ გამარტივებული მიდგომებს:

- ▶ გამარტივებულ მიდგომას სახელშეკრულებო ცვლილებებთან ან იმ ფულად ნაკადებში შესულ ცვლილებებთან მიმართებით, რომელთა ასახვასაც პირდაპირ მოითხოვს ცვლილება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებების სახით, საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ეკვივალენტურად
- ▶ უფლებას იძლევა ბანკთაშორისი შეთავაზების ინდექსის შესწორებით განპირობებული ცვლილებები შევიდეს ჰეჯირებად კლასიფიკაციებსა და ჰეჯირების დოკუმენტაციაში, ჰეჯირების ურთიერთობის შეწყვეტის გარეშე
- ▶ დროებით ათავისუფლებს საწარმოებს ცალკე იდენტიფიცირებადი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისგან, როდესაც ურისკო განაკვეთის ინსტრუმენტის კლასიფიცირება ხდება რისკის კომპონენტის ჰეჯირებად

ამ ცვლილებებს გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჯგუფი აპირებს გამარტივებული მიდგომის გამოყენებას მომავალ პერიოდებზე, თუ ისინი ძალაში შევა.

„კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა“ 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ – ცვლილებები ფასს 16-ში

2020 წლის 28 მაისს ბასსს-მა გამოუშვა „კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა“ – ცვლილება ფასს 16-ში „იჯარა“ ცვლილება ითვალისწინებს შეღავათს მოიჯარეებისთვის, რაც იმაში გამოიხატა, რომ მათ არ დაევალით იჯარის მოდიფიკაციის აღრიცხვა კოვიდ-19-ის პანდემიის პირდაპირი გავლენით გამოწვეული საიჯარო ქირის დათმობებისთვის. მოიჯარეს, გამარტივებული მიდგომის გამოყენებით, შეუძლია გადაწყვიტოს, რომ არ შეაფასოს არის თუ არა მეიჯარისგან კოვიდ-19-თან დაკავშირებით საიჯარო ქირის დათმობა იჯარის მოდიფიკაცია.

მოიჯარე, რომელიც ამ არჩევანს აკეთებს, ყოველგვარ ცვლილებას საიჯარო გადახდებში, რომელიც გამოწვეულია კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობით, ბუღალტრულად აღრიცხავს ისევე, როგორც აღრიცხავდა ცვლილებას ფასს 16-ის მიხედვით, ცვლილება იჯარის მოდიფიკაცია რომ არ ყოფილიყო.

ცვლილების დანერგვა იგეგმებოდა 2021 წლის 30 ივნისამდე, მაგრამ ვინაიდან კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა გრძელდება, 2021 წლის 31 მარტს ბასსს-მა გამარტივებული მიდგომის გამოყენების ვადა 2022 წლის 30 ივნისამდე გააგრძელა. ცვლილება ძალაშია 2021 წლის 1 აპრილს ან მის შემდგომ დაწყებულ წლიურ საანგარიშგებო პერიოდებში. ჯგუფი გამარტივებულ მიდგომას მიმართავს მისი გამოყენების ნებადართული ვადის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

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

სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფი ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

ცვლილებები ბასს (IAS) 1-ში: ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

2020 წლის 1 იანვარს ბასსს-მ გამოსცა ცვლილებები ბასს 1-ის „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა“ 69-76 მუხლებში, რომლებიც აკონკრეტებს ვალდებულებების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიცირების წესებს. ცვლილებები განმარტავს:

- ▶ რა იგულისხმება ანგარიშსწორების გადავადების უფლებაში;
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს;
- ▶ რომ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს იმის ალბათობა, გამოიყენებს თუ არა საწარმო გადავადების უფლებას;
- ▶ რომ თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად წარმოადგენს წილობრივ ინსტრუმენტს, მხოლოდ ამ შემთხვევაში არ იმოქმედებს ვალდებულების პირობები მის კლასიფიკაციაზე.

ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და მათი გამოყენება უნდა მოხდეს რეტროსპექტიულად. ჯგუფი ამ ეტაპზე აფასებს ცვლილებების ეფექტს მის მიმდინარე პრაქტიკაზე და იმას, არსებული სესხები საჭიროებს თუ არა რესტრუქტურზაციას.

„წამგებიანი კონტრაქტები - კონტრაქტის შესრულების ხარჯები“ – შესწორებები ბასს (IAS) 37-ში

2020 წლის მაისში ბასსს-მა გამოუშვა ცვლილებები ბასს 37-ში, რათა დაეკონკრეტებინა რომელი დანახარჯები უნდა გაითვალისწინოს საწარმომ იმის შეფასებისას, ხელშეკრულება წამგებიანია თუ ზარალიანი.

ცვლილება იყენებს „პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯის მიდგომას“. ის დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საქონლის ან მომსახურების მიწოდების ხელშეკრულებას, მოიცავს როგორც ნაზარდ დანახარჯებს, ისე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქმიანობასთან პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯების განაწილებას. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები პირდაპირ არ უკავშირდება ხელშეკრულებას და გამოირიცხება, თუკი ისინი აშკარად არ ეკისრება კონტრაქტს ხელშეკრულების თანახმად.

ცვლილებები ძალაშია 2022 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ჯგუფი ამ ცვლილებებს გამოიყენებს იმ ხელშეკრულებებისთვის, რომელთა მიხედვით აღებული ყველა ვალდებულება ჯერ არ შეუსრულებია წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში, რომელშიც იგი პირველად იყენებს ამ ცვლილებებს.

შემდეგი ცვლილებები, სავარაუდოდ, მნიშვნელოვან გავლენას არ მოახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

- ▶ ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე – ცვლილებები ბასს 16-ში;
- ▶ ფასს (IFRS) 1 „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ – შვილობილი საწარმო, როგორც საწარმო, რომელიც პირველად იყენებს ფასს-ს
- ▶ ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ – ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის „10 პროცენტის“ ტესტში მოყვანილი საკომისიოები;
- ▶ ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ – ბანკთაშორისი შეთავაზების ინდექსების ცვლილების მეორე ფაზის კლასიფიკაცია და შეფასება;
- ▶ ბასს (IAS) 41 – „სოფლის მეურნეობა“ – გადასახადით დაბეგვრა სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას;
- ▶ ფასს (IFRS) 17: „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“;
- ▶ „კონცეპტუალური საფუძვლების მითითება“ – შესწორებები ფასს (IFRS) 3-ში.

(ათას ლარში)

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

სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა (გაგრძელება)

სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება – ბასს 8-ის შესწორებები

2021 წლის თებერვალში ბასსს-მა გამოუშვა ბასს 8-ის შესწორებები, რომლებშიც წარმოადგინა „სააღრიცხვო შეფასებების“ განმარტება. შესწორებები განმარტავს განსხვავებას სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებსა და სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებებს შორის და შეცდომების გასწორებას. გარდა ამისა, იგი ასევე განმარტავს, როგორ იყენებენ საწარმოები შეფასების ხერხებს და ამოსავალ მონაცემებს სააღრიცხვო შეფასებების მისაღებად. ცვლილებები ძალაში შედის 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის და ვრცელდება სააღრიცხვო პოლიტიკისა და სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებზე, რომლებიც დგება ამ პერიოდის საწყისი თარიღით ან მის შემდგომ. დაშვებულია ვადაზე ადრე გამოყენება, თუ ეს ფაქტი გაცხადდება. ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება ჯგუფზე.

სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნები – შესწორებები ბასს 1-სა და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკული რეკომენდაცია

2021 წლის თებერვალში ბასსს-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 1-ში და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკული რეკომენდაცია „არსებობის განსჯა“, რომლებიც შეიცავს მითითებებსა და მაგალითებს, რათა დაეხმაროს საწარმოებს სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებების არსებობის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებაში. შესწორებების მიზანია საწარმოებს დაეხმაროს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ უფრო სასარგებლო განმარტებით შენიშვნების წარმოდგენაში, რისთვისაც, საწარმოებისადმი მოთხოვნა, რომ განაცხადონ „მნიშვნელოვანი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა, ჩანაცვლად მოთხოვნით, რომ განაცხადონ თავიანთი „არსებითი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა და დაემატა ინსტრუქცია იმის შეახებ, თუ როგორ უნდა გამოიყენონ საწარმოებმა არსებობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის წარმოდგენასთან დაკავშირებით.

ბასს 1-ში შესული ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენებაც. ვინაიდან ცვლილებები მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში შეიცავს არასავალდებულო მითითებებს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციაში ტერმინის „არსებობის“ განმარტების გამოყენების თაობაზე, მათი ძალაში შესვლის თარიღი არ არის საჭირო. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებით შენიშვნებზე.

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა აღწერილია ქვემოთ.

(ა) კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანია იღებს ან აქვს უფლება მიიღოს, ცვლადი უკუგება ინვესტიციის ობიექტისგან და აქვს უნარი, გავლენა მოახდინოს უკუგებაზე ინვესტიციის ობიექტზე ზემოქმედებით. 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.

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ა) კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

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

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

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

მოგება-ზარალი და სხვა სრული შემოსავლის თითოეული კომპონენტი მიეკუთვნება ჯგუფის მშობელი კომპანიის აქციონერებსა და არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელებს მაშინაც კი, თუ ეს არასაკონტროლო პაკეტის ბალანსის დეფიციტს იწვევს. საჭიროების შემთხვევაში ხდება შვილობილი კომპანიების 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 ელიმინირდება.

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

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

(ბ) სამუშაო ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

გარიგებები და ნაშთები

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

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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

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

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 3.0976 და 3.2766 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

(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.

ჯგუფის საიჯარო შემოსავალი ძირითადად შედგება ფიქსირებული გადახდებისგან, რომლებიც განისაზღვრება კვადრატული მეტრებით, მდგმურებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების მიხედვით. ფიქსირებული გადახდების გარდა ჯგუფი ასევე იღებს ცვალებად ანაზღაურებას რამდენიმე საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე. ცვალებადი ანაზღაურება განისაზღვრება, როგორც მდგმურის ფაქტობრივი გაყიდვების პროცენტული წილი, რომელიც აღემატება საიჯარო ხელშეკრულებაში აღნიშნულ გაყიდვების მოცულობას.

საიჯარო ხელშეკრულებების მიხედვით, მდგმურები წინასწარ იხდიან ერთი თვის ქირას. გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებების ვადა მერყეობს 6 თვიდან 5 წლამდე.

2021 წლის განმავლობაში ჯგუფი ამუშავებს სავაჭრო ცენტრს 97%-იანი დატვირთვით (2020 წ.: 97%). ჯგუფმა 2021 წელსა და 2020 წელს, შესაბამისად, მიიღო 7,702 ლარისა და 10,503 ლარის საიჯარო შემოსავალი.

შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან და მოიჯარეებისგან ამოღებადი ხარჯები

საინვესტიციო ქონების შემთხვევაში, რომლის ფლობის მიზანიც იჯარიდან შემოსავლის მიღებაა, ჯგუფი საიჯარო ხელშეკრულებას აფორმებს, როგორც მეიჯარე, რომელიც წარმოადგენს საოპერაციო იჯარას ფასს 16-ის მიხედვით. ეს ხელშეკრულებები შეიცავს მოიჯარეებისთვის (ანუ, კლიენტებისთვის) გარკვეული მომსახურებების გაწევას, მათ შორის ადმინისტრაციული მომსახურებისა, 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.

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(გ) შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

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 გამიჯნულ, 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 (მე-6 შენიშვნა).

საკვები პროდუქტის რეალიზაციასთან დაკავშირებული შემოსავალი და ხარჯები

საკვები პროდუქტის რეალიზაციასთან დაკავშირებული შემოსავლისა და ხარჯის აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში 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 (მე-12 შენიშვნა).

(დ) გადასახადები

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 ანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. ჯგუფის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსაყიდლო მიწოდება). ასეთი ოპერაციების დაბეგვრა სცდება ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ მოქმედების არეალს, აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების მსგავსად და აისახება, როგორც საგადასახადო ხარჯი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(დ) გადასახადით დაბეგვრა (გაგრძელება)

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.

განუსაზღვრელი საგადასახადო სტატუსი

ჯგუფის განუსაზღვრელ საგადასახადო სტატუსს ხელმძღვანელობა ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადის იმ პოზიციებისთვის, რომლებზეც ხელმძღვანელობის აზრით, უფრო არის მოსალოდნელი დამატებითი გადასახადების დაკისრება, თუ ამ პოზიციებს საგადასახადო ორგანოები ექვემდებარება დააყენებენ. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონმდებლობების ინტერპრეტაციებს, რომლებიც ამოქმედდა ან ფაქტობრივად შევიდა ძალაში საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის, ასევე ამ საკითხებთან დაკავშირებით სასამართლოს ან სხვა უწყების ნებისმიერ გადაწყვეტილებას. ვალდებულებები ჯარიმების, პროცენტის და გადასახადების სახით, რომლებიც არ არის დაკავშირებული მიღებულ შემოსავალთან, აღიარებულია იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ხელმძღვანელობა აფასებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ამ ვალდებულებების დაფარვისთვის საჭირო დანახარჯებს.

საგადასახადო აქტივების და ვალდებულებების ნეტო წარმოდგენა

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

(ე) მოკლევადიანად და გრძელვადიანად კლასიფიკაცია

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

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**(ე) მოკლევადიანად და გრძელვადიანად კლასიფიკაცია (გაგრძელება)**

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) ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას ჯგუფი გრძელვადიანის კატეგორიას მიაკუთვნებს.

(ვ) იჯარა***ჯგუფი, როგორც მოიჯარე****პირველადი აღიარება და შეფასება*

ხელშეკრულების გაფორმების დროს ჯგუფი აფასებს, ის წარმოადგენს ან შეიცავს თუ არა იჯარას. ეს შეფასება გულისხმობს განსჯას იმის თაობაზე, დამოკიდებულია თუ არა ის კონკრეტულ აქტივებზე, ჯგუფი იღებს თუ არა არსებითად სრულ ეკონომიკურ სარგებელს აქტივით სარგებლობისგან და აქვს თუ არა ჯგუფს უფლება, წარმართოს აქტივის გამოყენება. ჯგუფმა ასევე არჩია ფასს 16-ით გათვალისწინებული გამარტივებული მიდგომის გამოყენება მაქსიმუმ 12-თვიანი ვადის მქონე მოკლევადიანი იჯარებისთვის და ისეთი იჯარებისთვის, რომელთა საბაზისო (საიჯარო) აქტივი დაბალი ღირებულებისაა. ჯგუფი მოკლევადიან და დაბალი ღირებულების მქონე იჯარებს გამარტივებული მეთოდით აღრიცხავს.

ასეთ ხელშეკრულებებზე საიჯარო გადახდების აღიარება ხდება იმ პერიოდის ხარჯად, რომელსაც ისინი უკავშირდება, იჯარის ვადაზე წრფივი დარიცხვით.

ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის თანახმად, იჯარის ვადა განისაზღვრება, როგორც იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადას დამატებული ხელშეკრულების ვადის შესაძლო გაგრძელება. თუ იჯარის ხელშეკრულებას განუსაზღვრელი ვადა აქვს, იჯარის ვადა განისაზღვრება ხელშეკრულების შესაძლო გაგრძელების ვადით.

აქტივის გამოყენების უფლება, რომელიც აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია საინვესტიციო ქონების სახით.

ჯგუფი აქტივის გამოყენების უფლებას და საიჯარო ვალდებულებას აღიარებს იჯარის ვადის დაწყების თარიღით.

აქტივის გამოყენების უფლება

აქტივის გამოყენების უფლების პირველადი შეფასება ხდება თავდაპირველი თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ▶ საიჯარო ვალდებულების საწყისი შეფასების ღირებულება;
- ▶ იჯარის დაწყების თარიღით ან ამ თარიღამდე (იჯარის წინასწარ გადახდა) შესრულებულ საიჯარო გადახდებს გამოკლებული მეთოდისგან მიღებული ყოველგვარი წამახალისებელი გადახდები;
- ▶ მოიჯარის სავარაუდო დანახარჯები, დაკავშირებული საიჯარო აქტივის დემონტაჟთან, გადატანასა და აღდგენასთან, საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად.

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ვ) იჯარა (გაგრძელება)

აქტივის გამოყენების უფლებას შემდგომში ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებამდე ან საიჯარო ვადის ბოლო თარიღამდე, რომელიც უფრო ადრე დადგება. აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთა წრფივი მეთოდით ერიცხება იჯარის ვადასა ან აქტივის გამოყენების უფლების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადას შორის უფრო ხანმოკლე ვადის განმავლობაში. აქტივის გამოყენების უფლება ასევე ექვემდებარება გაუფასურებას.

საიჯარო ვალდებულებები

იჯარის დაწყების თარიღისთვის ჯგუფი აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც გამოითვლება, როგორც იჯარის ვადის განმავლობაში გადასახდელი თანხების დღევანდელი ღირებულება. საიჯარო გადასახადები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს (მათ შორის, არსებითად ფიქსირებულ გადახდებს), შემცირებულ მისაღები საიჯარო შეღავათებით, ცვლად საიჯარო გადასახადებს, რომლებიც დამოკიდებულია ინდექსზე ან განაკვეთზე და თანხებს, რომელთა გადახდა მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით. საიჯარო გადახდები ასევე შედგება შესყიდვის ოფციონის გამოსაყენებელი ფასისგან, რომლის ჯგუფის მიერ გამოყენების გონივრული რწმენა არსებობს, და იჯარის შეწყვეტისთვის გადახდილი ჯარიმებისგან, თუ იჯარის ვადა ასახავს ჯგუფის მიერ იჯარის შეწყვეტის ოფციონის გამოყენებას. ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც არ არის მიმზღუდი ინდექსზე ან განაკვეთზე, აღიარებულია იმ პერიოდის ხარჯად (გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ისინი გაიწევა მარაგების შესაქმნელად), რომლის განმავლობაშიც დგება გადახდის გამოწვევი მოვლენა ან პირობა.

საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების გამოსათვლელად ჯგუფი იყენებს თავის ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის დაწყების თარიღისთვის, რადგან საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი მკაფიოდ განსაზღვრული არ არის.

შემდგომი შეფასება

იჯარის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა იზრდება, რათა ასახოს პროცენტის ზრდა და მცირდება იჯარის გადახდის შესაბამისად. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება, თუ ხდება იჯარის ვადის მოდიფიკაცია ან ცვლილება, თუ იცვლება საიჯარო გადახდები (მაგ. ცვლილება სამომავლო გადახდებში მათი ოდენობის განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილების გამო), ან ცვლილება შედის საბაზისო აქტივის შესყიდვის ოფციონის შეფასებაში.

პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელის გამოყენებისას, ჯგუფი აფასებს აქტივის გამოყენების უფლებას თავდაპირველი თვითღირებულებით, მინუს დაგროვილი ცვეთა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი, რომელიც კორექტირდება საიჯარო ვალდებულების ხელახლა შესაფასებლად. აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთა ერიცხება იჯარის ვადის ათვლის თარიღიდან საბაზისო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის ამოწურვამდე.

ჯგუფი ხარჯებს საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხული პროცენტის სახით აღიარებს ფინანსური ხარჯებში, რომელსაც ასახავს მოგებაში ან ზარალში.

ჯგუფი საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილ პროცენტს მიაკუთვნებს ფინანსური საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებში გადახდილ პროცენტს.

მოკლევადიანი იჯარები და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

ჯგუფი იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს თავისი მანქანა-დანადგარების და აღჭურვილობის მოკლევადიანი იჯარებისთვის (ანუ იმ იჯარების შემთხვევაში, რომელთა ვადა, მაქსიმუმ, 12 თვეა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან და არ შეიცავს შესყიდვის უფლებას).

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ვ) იჯარა (გაგრძელება)

იგი ასევე იყენებს დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს დაბალი ღირებულების მქონედ მიჩნეული საოფისე აღჭურვილობის იჯარის შემთხვევაში.

მოკლევადიან იჯარებზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებზე საიჯარო გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯად წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა

ჯგუფმა გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე გადაწყვიტა, არ შეეფასებინა კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა მეიჯარისგან არის თუ არა იჯარის მოდიფიკაცია.

ცვლილება საიჯარო გადასახადში, რომელიც გამოწვეულია კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობით, ბუღალტრულად აღირიცხა ისევე, როგორც აღირიცხებოდა ცვლილება ფასს 16-ის მიხედვით, ცვლილება იჯარის მოდიფიკაცია რომ არ ყოფილიყო.

ჯგუფმა დათმობა აღრიცხა საიჯარო გადახდების პატიების ან გადავადების სახით, როგორც საიჯარო გადახდის უარყოფითი ცვლადი.

ჯგუფმა შეამცირა საიჯარო გადასახადი და აღიარა შესაბამისი სხვა შემოსავალი.

ჯგუფი, როგორც მეიჯარე

იჯარას, რომლის დროსაც ჯგუფი არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება და აისახება შემოსავალში.

(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 გამოიწვეული 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.

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.

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ზ) საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება შემოსავლის ნაწილში.

(თ) აღჭურვილობა და ავტოსატრანსპორტო საშუალებები

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 საშუალებების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება, ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია. ძირითადი საშუალებების ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ გაწეული დანახარჯები, როგორიცაა 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.

(ათას ლარში)

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

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**

აღჭურვილობა და ავტოსატრანსპორტო საშუალებები

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 მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აქტივის აღიარების შეწყვეტისას.

ძირითადი საშუალებების ნარჩენი ღირებულება, სასარგებლო გამოყენების ვადა და ცვეთის დარიცხვის მეთოდები გადაისინჯება ყოველწლიურად და, საჭიროების შემთხვევაში, კორექტირდება შესაბამისად.

(ი) არაფინანსური აქტივების გაუფასურება

ჯგუფი ანგარიშგების თითოეული თარიღისთვის აფასებს, არსებობს თუ არა აქტივის შესაძლო გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ან როდესაც აქტივის წლიური შემოწმება საჭირო მისი გაუფასურების დასადგენად, ჯგუფი აფასებს აქტივის ანაზღაურებად ღირებულებას. აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებასა და აქტივის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება ცალკეული აქტივისთვის, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აქტივიდან არ ხდება ფულადი სახსრების შემოძინება, რომლებიც მეტწილად დამოუკიდებელია სხვა აქტივებიდან ან აქტივების ჯგუფიდან მიღებული ფულადი სახსრებისგან. როდესაც აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება გადააჭარბებს მის ანაზღაურებად ღირებულებას, აქტივი ითვლება გაუფასურებულად და ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე.

გამოყენების ღირებულების შესაფასებლად სავარაუდო მომავალი ფულადი ნაკადების დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირება ხდება დაბეგვრამდელი დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების არსებულ საბაზრო შეფასებებს და აქტივისთვის დამახასიათებელ რისკებს. გაყიდვების ხარჯით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების გამოთვლა ხდება ბოლოდროინდელი საბაზრო გარიგებების გათვალისწინებით. თუ ასეთი გარიგებების განსაზღვრა ვერ ხერხდება, შეფასების სხვა შესაფერისი მეთოდი გამოიყენება. ეს გამოთვლები დასაბუთდება შეფასების კოეფიციენტებით, აქციათა კოტირებული ფასებით საფონდო ბირჟაზე რეგისტრირებული კომპანიების შემთხვევაში და სამართლიანი ღირებულების სხვა ხელმისაწვდომი მაჩვენებლებით.

ჯგუფი გაუფასურებას გამოითვლის დეტალური ბიუჯეტისა და პროგნოზირებული გაანგარიშების საფუძველზე, რომლებიც ინდივიდუალურად მზადდება ჯგუფის ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი თითოეული ერთეულისთვის, რომლისთვისაც გამოყოფილია ესა თუ ის აქტივი. ასეთი ბიუჯეტები და ფინანსური პროგნოზები, ჩვეულებრივ, ხუთწლიან პერიოდს მოიცავს. უფრო ხანგრძლივი პერიოდისთვის გამოითვლება გრძელვადიანი ზრდის ტემპი, რომელიც გამოიყენება ხუთი წლის შემდგომი ფულადი ნაკადების პროგნოზირებისთვის.

უწყვეტი ოპერაციების გაუფასურებით გამოწვეული დანაკარგების, მათ შორის სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში გაუფასურებული აქტივის ფუნქციის შესაბამის ხარჯის კატეგორიებში.

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ი) არაფინანსური აქტივების გაუფასურება (გაგრძელება)

ანგარიშგების ყოველი თარიღით ფასდება, არსებობს თუ არა იმის ნიშანი, რომ მანამდე აღიარებული გაუფასურების ზარალი აღმოფხვრილი ან შემცირებულია. მსგავსი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში, ჯგუფი აფასებს აქტივის ან ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებად ღირებულებას. გაუფასურების შედეგად განცდილი უკვე აღიარებული ზარალის შებრუნება მხოლოდ მაშინაა შესაძლებელი, თუ გაუფასურებით გამოწვეული ზარალის ბოლო აღიარების შემდეგ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განმსაზღვრელ დაშვებებში გარკვეული ცვლილებებია მომხდარი. შემობრუნების შედეგად აქტივის საბალანსო ღირებულებამ არ უნდა გადააჭარბოს მის ანაზღაურებად ღირებულებას და ასევე არ უნდა გადააჭარბოს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა ცვეთის გამოკლებით, წინა წლებში აქტივის გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი რომ არ ყოფილიყო აღიარებული. ასეთი შემობრუნების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც აქტივი აღრიცხულია გადაფასებული ღირებულებით, რა შემთხვევაშიც აღდგენა აღირიცხება, როგორც გადაფასებული ღირებულების ზრდა.

(კ) ანარიცხები

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

თუ ფულის დროითი ღირებულების გავლენა მნიშვნელოვანია, ანარიცხების დისკონტირება ხდება მიმდინარე დაბეგვრამდელი განაკვეთით, რომელიც საჭიროების შემთხვევაში ასახავს ამ ვალდებულებისთვის დამახასიათებელ რისკებს. დისკონტირების გამოყენების შემთხვევაში, ანარიცხების ზრდა დროის გასვლის გამო აღიარებულია ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების ნაწილში.

(ლ) 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

პირველადი აღიარებისას ფინანსური აქტივები შემდეგ კატეგორიებს მიეკუთვნება: შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ჯგუფი თავისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს მათი თავდაპირველი აღიარებისას.

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 გამარტივებული მიდგომა 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.

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

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 ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილზე დარიცხული პროცენტის გადახდას.

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

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

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

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

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები 90 დღით გვიანდება. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, ჯგუფმა შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ ჯგუფი სავარაუდოდ სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, ჯგუფის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე. ფინანსური აქტივი ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც არ არსებობს გონიერული მოლოდინი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღება მოხდება. ჩამოწერილი თანხების შემდგომი ამოღება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს.

ფინანსური ვალდებულებები

პირველადი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ლ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის მოიცავს სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებას და ნასესხებ სახსრებს.

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე:

სესხები და ნასესხები სახსრები

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 სავალდებულების პირობების თანახმად გადახდის დაგვიანების გამო. ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებები, რომლებიც შესაბამისი სასესხო ხელშეკრულებების განუყოფელი ნაწილია, თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ვალდებულების სახით, რომელიც შემდეგ კორექტირდება გარანტიის გაცემისთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯების მიხედვით. ამის შემდეგ ვალდებულება ფასდება საანგარიშგებო თარიღისთვის მიმდინარე ვალდებულების დასაფარად საჭირო ხარჯის ყველაზე ზუსტ პროგნოზსა და დაგროვილი ამორტიზაციით შემცირებულ აღიარებულ თანხას შორის უდიდესით.

აღიარების შეწყვეტა

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

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

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) 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 ძირითად ბაზარზე, ან
- (ბ) ძირითადი 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 თავიანთი 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 მოიძებნება, 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 შეფასებისას:

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

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

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ნ) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს სალაროში, ბანკებში განთავსებულ მოთხოვნამდე ანაზრებს და სხვა მოკლევადიან მაღალლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი ვადა, მაქსიმუმ, სამი თვეა. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით. ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების მიზნებისთვის, ფულად სახსრებსა და მათი ეკვივალენტებში არ შედის შეზღუდული წვდომის ფულადი ნაშთები. ნაშთები, რომელთა სავალუტო კონვერტაცია ან ვალდებულების დასაფარად გამოყენება შეზღუდულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში, ასახულია გრძელვადიან აქტივებში.

(ო) საკუთარი კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირებულია საკუთარ კაპიტალად. ახალი აქციების გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული ზღვრული ხარჯები კაპიტალში ნაჩვენებია, როგორც გამოქვითვები კაპიტალის შემოსავლებიდან, გადასახადის გათვალისწინებით. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე მეტი ნებისმიერი სამართლიანი ღირებულების მქონე მიღებული საფასური აღირიცხება, როგორც დამატებითი შენატანები კაპიტალში.

დივიდენდები ტარდება, როგორც ვალდებულება და იქვითება საკუთარი კაპიტალიდან იმ პერიოდში, როდესაც მათი გამოცხადება და დამტკიცება ხდება. ანგარიშგების პერიოდის დასრულების შემდეგ და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია „ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენების“ თავში.

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.

(ა) მოსაზრებები

ქვემოთ წარმოდგენილია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის განსჯა, რომელიც ყველაზე მეტად მოქმედებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე.

(i) წრფივი მეთოდით აღიარებული საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საოპერაციო იჯარიდან გადახდებს შემოსავლად აღიარებს წრფივი მეთოდით, რომელიც მიიჩნევა, რომ საუკეთესოდ ასახავს საინვესტიციო ქონების ექსპლუატაციიდან მიღებული სარგებლის შემცირებას. ჯგუფმა გამოიყენა განსჯა იმის დასადგენად, კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობები წარმოადგენს თუ არა საოპერაციო იჯარის მოდიფიკაციას, აღიარა, როგორც ახალი იჯარა მოდიფიკაციის ძალაში შესვლის თარიღიდან და თავდაპირველ იჯარასთან დაკავშირებით ყოველგვარი წინასწარ გადახდილი ან დარიცხული საიჯარო გადასახადი ახალი იჯარის ფარგლებში საიჯარო გადასახადების ნაწილად მიიჩნია. საიჯარო შემოსავლის გადაანგარიშება მოხდა წრფივი მეთოდით, საიჯარო მოდიფიკაციების გათვალისწინებით. 2021 წელსა და 2020 წელს გაცემული ფასდაკლებისა და ფასდათმობების მთლიანი ოდენობა ლარში, შესაბამისად, 2,008 ლარსა და 4,812 ლარს გაუტოლდა, რაც განაწილდა იჯარების საშუალო ვადაზე – 2 წელიწადზე. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წრფივი მეთოდით დარიცხულ ფასდათმობებთან და ფასდაკლებებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივების მთლიანი ნაშთი არის 1,939 ლარი, რომლის რეალიზაცია მოსალოდნელია 2023-2024 წლებში.

(ათას ლარში)

6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

(ბ) შეფასებები და დაშვებები

მომავალთან დაკავშირებით გაკეთებული ძირითადი დაშვებები და შეფასებები და ასევე სხვა განუსაზღვრელობები საანგარიშო თარიღისათვის, რომელთა გამოც მომავალ ფინანსურ წელს შეიძლება საჭირო გახდეს მნიშვნელოვანი კორექტირების შეტანა აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში, აღწერილია ქვემოთ. ჯგუფმა თავისი დაშვებებისა და შეფასებების საფუძვლად გამოიყენა ის ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომი იყო კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების დროს. თუმცა არსებული გარემოებები და დაშვებები მომავალ მოვლენებთან დაკავშირებით შეიძლება შეიცვალოს ბაზარზე ან გარემოებებში ისეთი ცვლილებების გამო, რომლებიც არ ექვემდებარება ჯგუფის კონტროლს. ასეთი ცვლილებები დაშვებებში აისახება მათი დადგომისთანავე.

(i) დებიტორული დავალიანების გაუფასურება

ჯგუფი ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის აფასებს, არსებობს თუ არა ფინანსური აქტივის გადაუხდელობის ობიექტური მტკიცებულება. რაც შეეხება დებიტორულ დავალიანებას, ჯგუფი აღიარებს ზარალის რეზერვს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადაზე თითოეული საანგარიშგებო თარიღისათვის. სხვა ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება ხდება ორ ეტაპად.

თუ ჯგუფი გადაწყვეტს, რომ არ არსებობს ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ გაუფასურება უკავშირდება ინდივიდუალურად შეფასებულ დებიტორულ დავალიანებას (მიუხედავად იმისა, მნიშვნელოვანია იგი, თუ არა), ის ამ დებიტორულ დავალიანებას შეიყვანს მსგავსი საკრედიტო რისკის მქონე დებიტორული დავალიანებების ჯგუფში და კოლექტიურად შეაფასებს მათ გაუფასურებას შემდგომი ამოღებების და სხვა საპროგნოზო ინფორმაციის გათვალისწინებით.

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 777 ლარის (2020 წ.: 527 ლარი) მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი ყველაზე ზუსტად ასახავს დებიტორული დავალიანებისთვის შექმნილ შესაძლო რეზერვს (მე-12 შენიშვნა). უკვე გაუფასურებული დებიტორული დავალიანების ჩამოწერებმა 2021 წლის განმავლობაში 155 ლარი შეადგინა (2020 წ.: 160 ლარი).

(ii) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

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.

შემფასებელმა გამოიყენა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელზე დაყრდნობილი შეფასების მეთოდი, რადგანაც ამ ტიპის ქონებისთვის არ მოიძებნება შესაძარისი საბაზრო მონაცემები. ქონების შეფასება მოხდა მსგავსი ხასიათის, ადგილმდებარეობისა და მდგომარეობის მქონე უძრავი ქონების გარიგებების დამოწმებით. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებების შესაფასებლად ჯგუფმა დაიქირავა სათანადო პროფესიული კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლები.

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.

შეფასების შედეგები, კომპანიის ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისთვის გამოყენებული ძირითადი დაშვებები და ასევე მგრძნობელობის ანალიზი უფრო დაწვრილებით მოცემულია მე-11 შენიშვნაში.

(ათას ლარში)

6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

(ბ) შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

(iii) იჯარა - ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთის შეფასება

ჯგუფს არ შეუძლია პირდაპირ განსაზღვროს საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი, ამიტომ იგი საიჯარო ვალდებულებების შესაფასებლად იყენებს თავის ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს. ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი არის საპროცენტო განაკვეთი, რომლის გადახდაც ჯგუფს მოუხდებოდა აქტივის გამოყენების უფლების ანალოგიური ღირებულების აქტივის მისაღებად საჭირო ფულის სასესხებლად ამავე პერიოდით და ასეთივე უზრუნველყოფით მსგავს ეკონომიკურ გარემოში. ჯგუფი ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს აფასებს დაკვირვებადი ამოსავალი მონაცემების საფუძველზე, კერძოდ, იმ სასესხო განაკვეთის მიხედვით, რომელსაც საიჯარო ვალდებულებების აღიარების თარიღისთვის აქვეყნებს საქართველოს ეროვნული ბანკი იურიდიული პირებისთვის უცხოურ ვალუტებში.

7. მომსახურების საკომისიოს ხარჯი

	2021	2020
სარემონტო, ტექნიკური მომსახურების და კომუნალური ხარჯები	1,329	1,198
ქონების დაზღვევის ხარჯები	52	51
სხვა ხარჯები	228	242
სულ მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	1,609	1,491

8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2021	2020
თანამშრომლებზე გაწეული ხარჯი	2,403	1,968
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	787	612
ცვეთა და ამორტიზაცია	404	470
მარკეტინგის ხარჯი	38	120
პროფესიული გასამრჯელო	108	92
მართვის ჰონორარი	–	10
სხვა ხარჯები	575	528
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	4,315	3,800

ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში ჯგუფის აუდიტორისთვის გადახდილი საზღაური 108 ლარს შეადგენს (დღგ-ის გარეშე) (2020 წ.: 92 ლარი).

9. ფინანსური ხარჯები

	2021	2020
სასესხო ვალდებულებების საპროცენტო ხარჯი (მე-15, მე-16 შენიშვნები)	3,417	3,503
საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტი (მე-17 შენიშვნა)	1,924	1,840
სულ ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯები	5,341	5,343

(ათას ლარში)

10. საკუთარი კაპიტალი

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის 3,765 ლარს შეადგენს.

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

11. საინვესტიციო ქონება

	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი		
თბილისის რკინიგზის სადგური	68,418	62,888
საინვესტიციო ქონება, სულ	68,418	62,888
	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილის საბაზრო ღირებულება, განსაზღვრული გარე შემფასებლის მიერ	58,428	52,301
დამატებული: ცალკე აღიარებული საიჯარო ვალდებულება	9,990	10,587
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილის სამართლიანი ღირებულება ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის	68,418	62,888

საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2021 წლის 31 დეკემბრითა და 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლების განმავლობაში:

	ქონების იჯარით გადაცემული ნაწილი
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	57,455
სამართლიანი ღირებულების ზრდა	4,858
ხელახალ განვითარებაზე გაწეული დანახარჯები	575
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	62,888
სამართლიანი ღირებულების ზრდა	5,312
ხელახალ განვითარებაზე გაწეული დანახარჯები	218
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	68,418

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამართლიანი ღირებულება აშშ დოლარში 22,087 ათასი აშშ დოლარია (2020 წლის 31 დეკემბერი: 19,193 ათასი აშშ დოლარი).

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობა გამოყენებულია საქართველოს კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხის უზრუნველსაყოფად (მე-15 შენიშვნა).

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

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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 2021 წლის 31 დეკემბერი იყო. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს.

2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 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		ფართობი, კვ.მ	დისკონტირების განაკვეთი	1 კვ.მ.-ის იჯარის სავარაუდო თვიური ფასი (აშშ დოლარი)
	გადაცემული ნაწილი	შეფასების მეთოდი			
31 დეკემბერი, 2021 წ.	თბილისის რკინიგზის სადგური	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი	23,818	12.59%	143
31 დეკემბერი, 2020 წ.	თბილისის რკინიგზის სადგური	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი	23,818	13.19%	142

აღნიშნული ამოსავალი მონაცემების გონივრულად მოსალოდნელ ცვლილებებთან დაკავშირებული მგრძნობელობა ასეთია: გამოყენებულ საბაზრო იჯარაში 5%-იანი ცვლილება გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების 4,487 ლარის ცვლილებას (2020 წ.: 4,361 ლარი), ხოლო 1%-იანი ცვლილება დისკონტირების განაკვეთში 4,642 ლარით შეცვლიდა სამართლიან ღირებულებას (2020 წ.: 4,182 ლარი).

12. დებიტორული დავალიანება

	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.
ქირასთან და მოიჯარეების მომსახურებასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება	2,448	1,838
სამომავლო საიჯარო მოთხოვნები	1,939	3,701
გამოკლებული: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(777)	(527)
დებიტორული დავალიანება, წმინდა	3,610	5,012

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

სამომავლო საიჯარო მოთხოვნები უკავშირდება იმ საიჯარო შემოსავალს, რომლის აღიარება ხდება იჯარიდან შემოსავლის საიჯარო ხელშეკრულებების ვადაზე წრფივად დარიცხვით, 2021 წელსა და 2020 წელს კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობების გამო.

ჯგუფი დებიტორული დავალიანებისთვის ზარალის რეზერვს ყოველთვის აფასებს მათი არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის თანხის ოდენობით. სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალები ფასდება მოთხოვნების ვადიანობის მიხედვით დარეზერვების მატრიცის გამოყენებით, დებიტორის დეფოლტის ისტორიაზე დაყრდნობით და დებიტორის ამჟამინდელი ფინანსური მდგომარეობის გაანალიზებით, რომელიც კორექტირდება საპროგნოზო ინფორმაციის მიხედვით, მათ შორის დებიტორებისთვის დამახასიათებელი სპეციფიკური ფაქტორების, დებიტორის საქმიანობის სფეროს ზოგადი ეკონომიკური მდგომარეობის მიხედვით და საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული პირობების შეფასებით.

(ათას ლარში)

12. დებიტორული დავალიანება (გაგრძელება)

ჯგუფი სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებას ჩამოწერს მაშინ, როდესაც გარკვეული ინფორმაცია მიანიშნებს დებიტორის მწვავე ფინანსურ სირთულეებზე და დავალიანების ამოღების რეალური პერსპექტივა არ არსებობს, მაგალითად, როდესაც დებიტორული დავალიანება სამ წელზე მეტი ხნით ხდება ვადაგადაცილებული, ანუ ძველი სტანდარტის მიხედვით იურიდიული გათავისუფლების პერიოდს ეწურება ვადა, როდესაც მიმდინარეობს დებიტორის ლიკვიდაცია, ან როდესაც დაწყებულია გაკოტრების საქმის წარმოება, რომელიც უფრო ადრე დადგება. ჩამოწერილი სავაჭრო დებიტორული დავალიანებიდან არცერთი არ ექვემდებარება იძულებითი აღსრულების ღონისძიებებს.

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

დებიტორულ დავალიანებაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის მოძრაობა ასეთი იყო:

	2021	2020
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი წლის დასაწყისში	527	304
ჩამოწერები წლის განმავლობაში	(155)	(160)
წლის დანარიცხი	405	383
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი წლის ბოლოს	777	527

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

31 დეკემბერი, 2021 წ.	არც ვადაგადაცი- ლებული და არც გაუფასუ- რებული	ვადაგადაცილებული დღეები				
		1-30 დღე	31-60 დღე	61-90 დღე	>90 დღე	სულ
საბალანსო						
ღირებულება	3,316	206	114	119	632	4,387
მოსალოდნელი						
ზარალის დონე	0%	17%	31%	100%	93%	
არსებობის მანძილზე						
მოსალოდნელი						
საკრედიტო ზარალი	–	(35)	(35)	(119)	(588)	(777)
წმინდა ოდენობა	3,316	171	79	–	44	3,610

31 დეკემბერი, 2020 წ.	არც ვადაგადაცი- ლებული და არც გაუფასუ- რებული	ვადაგადაცილებული დღეები				
		1-30 დღე	<30 დღე	31-60 დღე	>90 დღე	სულ
საბალანსო						
ღირებულება	4,007	610	228	241	453	5,539
მოსალოდნელი						
ზარალის დონე	0%	0%	0%	31%	100%	
მოსალოდნელი						
ზარალის დონე	–	–	–	(74)	(453)	(527)
წმინდა ოდენობა	4,007	610	228	167	–	5,012

(ათას ლარში)

13. აქტივის გამოყენების უფლება

ჯგუფს აქვს ავტოსადგომისთვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთები და კომერციული ფართები, რომელსაც თავის საქმიანობაში იყენებს. იჯარების დიდ ნაწილს 34 წლიდან 36 წლამდე ვადა აქვს.

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

	ავტოსადგომის და კომერციული ფართები
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,776
ცვეთის ხარჯი	(260)
გაუფასურება	(248)
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,268
ცვეთის ხარჯი	(229)
საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა	(220)
მოდIFIკაციის გავლენა	1,583
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,402

14. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.
ნაღდი ფული სალაროში	1	1
ნაღდი ფული ბანკში	1,653	4,080
სულ	1,654	4,081

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკებში შედგება რეზიდენტ ბანკებში გახსნილი მიმდინარე და სადეპოზიტო ანგარიშებისგან. მიმდინარე ანგარიშებზე დარიცხულმა საპროცენტო შემოსავალმა ნული ლარი (2020 წ.: 17 ლარი) შეადგინა.

15. ნასესხები სახსრები

	ვადა	ვალუტა	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.
საბანკო სესხები				
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 1	მარტი, 2027 წ.	აშშ დოლარი	13,741	16,167
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 2	სექტემბერი, 2027 წ.	აშშ დოლარი	13,519	15,523
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 3	აპრილი, 2024 წ.	ევრო	1,995	2,864
სხვა სასესხო ვალდებულებები				
ჯიემსი ჰოლდინგი	მაისი, 2021 წ.	აშშ დოლარი	–	1,638
სულ			29,255	36,192
სესხებისა და გადასახდელი				
ანგარიშების გრძელვადიანი ნაწილი			24,200	28,042
სესხებისა და გადასახდელი				
ანგარიშების მიმდინარე ნაწილი			5,055	8,150
სულ			29,255	38,192

(ათას ლარში)

15. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

2021 წლის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დაგირავებული ჰქონდა თავისი წილი რკინიგზის სადგურის გრძელვადიანი იჯარით გადაცემულ შენობაში (მე-11 შენიშვნა) ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი 1-ის და სესხი 2-ის უზრუნველსაყოფად.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას განთავსებული აქვს შეზღუდული წვდომის დეპოზიტი 1,549 ლარის ოდენობით სესხი 1-ისა და სესხი 2-ისთვის (2020 წ.: 1,638 ლარი).

2021 წლის განმავლობაში ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულმა საპროცენტო ხარჯმა სულ 1,678 ლარი შეადგინა (2020 წ.: 1,773 ლარი).

16. სუბორდინირებული სესხები

	გადა	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.
გაცემული სესხები:			
„GRDC BV“ - სესხი 1	იანვარი, 2024 წ.	20,201	20,158
„GRDC BV“ - სესხი 2	იანვარი, 2024 წ.	4,740	4,730
„GRDC BV“ - სესხი 3	იანვარი, 2024 წ.	1,872	1,868
„GRDC BV“ - სესხი 4	აგვისტო, 2022 წ.	3,264	3,227
		30,077	29,983
სულ სუბორდინირებული სესხები			
სუბორდინირებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი		26,813	29,983
სუბორდინირებული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი		3,264	—
სულ		30,077	29,983

ყველა ზემოაღნიშნული სესხი წარმოადგენს აქციონერის წინაშე არსებულ სასესხო დავალიანებას და გამოხატულია აშშ დოლარში. ჯგუფისა და მისი შვილობილი საწარმოს საჭიროებებისა და ხელმისაწვდომი რესურსების შესაბამისად, აქციონერი პერიოდულად უზრუნველყოფს დაფინანსებას ჯგუფისთვის ან პირდაპირ ჯგუფის შვილობილი საწარმოებისთვის. ყველა სესხი ფორმდება წერილობით, პროცენტიანია და დასაფარია ერთიანად სესხის ვადის ამოწურვისას. აქციონერისგან ყველა მიღებული სესხი სუბორდინირებულია ჯგუფის სხვა ვალდებულებების მიმართ.

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

2021 წლის განმავლობაში სუბორდინირებულ სესხებთან დაკავშირებულმა საპროცენტო ხარჯმა სულ 1,739 ლარი შეადგინა (2020 წ.: 1,730 ლარი).

(ათას ლარში)

17. საიჯარო ვალდებულებები

ქვემოთ წარმოდგენილია იჯარის ვალდებულებები მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მიხედვით 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	იჯარით გადაცემული საინვესტიციო ქონება	იჯარით გადაცემული ავტოსადგომის და კომერციული ფართები	იჯარით გადაცემული ალჭურვილობა და სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
მინიმალური საიჯარო გადასახდელები				
ვადაგადაცილებული იჯარის ვალდებულებები	10,715	–	–	10,715
ერთი წლის განმავლობაში	1,348	511	37	1,896
მინიმუმ ერთი და მაქსიმუმ ხუთი წლის შემდეგ	5,072	2,022	152	7,246
5 წელზე მეტი	38,574	14,612	1,073	54,259
სულ მინიმალური საიჯარო გადასახდელები	55,709	17,145	1,262	74,116
დისკონტირება დღევანდელ თარიღამდე	(35,004)	(10,990)	(980)	(46,974)
მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულება	20,705	6,155	282	27,142

ქვემოთ წარმოდგენილია იჯარის ვალდებულებები მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მიხედვით 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	იჯარით გადაცემული საინვესტიციო ქონება	იჯარით გადაცემული ავტოსადგომის და კომერციული ფართები	იჯარით გადაცემული ალჭურვილობა და სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
მინიმალური საიჯარო გადასახდელები				
ვადაგადაცილებული იჯარის ვალდებულებები	9,964	–	–	9,964
ერთ წლამდე ვადით და ვადაგადაცილებული მინიმუმ ერთი და მაქსიმუმ ხუთი წლის შემდეგ	1,425	663	39	2,127
5 წელზე მეტი	42,229	13,315	1,174	56,718
სულ მინიმალური საიჯარო გადასახდელები	58,983	16,358	1,370	76,711
დისკონტირება დღევანდელ თარიღამდე	(38,431)	(10,705)	(1,073)	(50,209)
მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულება	20,552	5,653	297	26,502

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

(ათას ლარში)

17. საიჯარო ვალდებულებები (გაგრძელება)

ქვემოთ წარმოდგენილია საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები და მათი მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში:

	2021	2020
1 იანვრის მდგომარეობით	26,502	23,326
შემოსავალი საიჯარო ქირის დათმობიდან	(47)	(82)
დღგ ვადაგადაცილებულ საიჯარო ვალდებულებაზე (ა)	258	248
საპროცენტო ხარჯი	1,924	1,840
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	(703)	(1,970)
მოდIFIკაციის გავლენა	1,583	–
საიჯარო ვალდებულებების შეწყვეტა	(470)	–
საკურსო ზარალი/(შემოსულობა)	(1,905)	3,140
31 დეკემბრის მდგომარეობით	27,142	26,502

(ა) თანხა წარმოადგენს დღგ-ს საიჯარო ვალდებულებაზე, რომელიც წლის განმავლობაში გახდა ვადაგადაცილებული, მაგრამ არ დაიფარა. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, დღგ-ის გადახდა მეიჯარეებისთვის უნდა მოხდეს 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

	2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
საიჯარო ვალდებულებების გრძელვადიანი ნაწილი	16,365	14,849
საიჯარო ვალდებულებების მოკლევადიანი ნაწილი	10,777	11,653
31 დეკემბრის მდგომარეობით	27,142	26,502

ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი აღირიცხება საინვესტიციო ქონებს სახით იმდენად, რამდენადაც იგი აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას. საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, წლიური საიჯარო გადასახადის თანხა 435 ათას აშშ დოლარს შეადგენდა (დღგ-ის გარეშე). საიჯარო გადასახადების დისკონტირებისთვის გამოყენებულია ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი წლიური 14%-ის ოდენობით. იჯარით გადაცემული პარკინგის და კომერციულ ფართები, ფასს 16-ის მიხედვით, აღირიცხულია, როგორც აქტივის გამოყენების უფლება, ზღვრული სასესხო განაკვეთი ამ საიჯარო გადახდებზე 11,73% და 8%-ია, შესაბამისად.

18. ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	31 დეკემბერი, 2020 წ.	საპროცენტო ხარჯი	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ძირითადი თანხის დაფარვა	პროცენტის გადახდა	31 დეკემბერი, 2021 წ.
2021						
ნასესხები სახსრები	36,192	1,678	(2,053)	(4,882)	(1,680)	29,255
სუბორდინირებული სესხები	29,983	1,739	(1,645)	–	–	30,077
სულ ფინანსური ვალდებულებები	66,175	3,417	(3,698)	(4,882)	(1,680)	59,332
	31 დეკემბერი, 2019 წ.	საპროცენტო ხარჯი	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ძირითადი თანხის დაფარვა	პროცენტის გადახდა	31 დეკემბერი, 2020 წ.
2020						
ნასესხები სახსრები	32,822	1,773	4,836	(1,498)	(1,741)	36,192
სუბორდინირებული სესხები	24,727	1,730	3,526	–	–	29,983
სულ ფინანსური ვალდებულებები	57,549	3,503	8,362	(1,498)	(1,741)	66,175

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

(ა) საკრედიტო რისკი

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

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

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური მოცულობა საანგარიშგებო თარიღისთვის შეადგენს დებიტორული დავალიანების საბალანსო ღირებულებას 3,610 ლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 5,012 ლარი), ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს 1,654 ლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 4,081 ლარი) და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს 1,549 ლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 1,638 ლარი).

საიჯარო მოთხოვნები

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

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰყავდა ხუთი კლიენტი (2020 წ.: 5), რომლებზეც მთლიანი დებიტორული დავალიანების და დაუფარავი სახელშეკრულებო აქტივების დაახლოებით 47% მოდიოდა (2020 წ.: 51%).

(ბ) სავალუტო რისკი

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

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

(ბ) სავალუტო რისკი (გაგრძელება)

ჯგუფის სავალუტო რისკი ასეთია:

	<i>აშშ დოლარში გამოხატული</i>	
	<i>31 დეკემბერი, 2021 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2020 წ.</i>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	479	1,579
ნასესხები სახსრები	(27,260)	(33,327)
სუბორდინირებული სესხები	(30,077)	(29,983)
საიჯარო ვალდებულებები	(26,082)	(24,734)
ნეტო პოზიცია	(82,940)	(86,465)

	<i>ევროში გამოხატული</i>	
	<i>31 დეკემბერი, 2021 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2020 წ.</i>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	729	1,693
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	1,549	1,638
საიჯარო ვალდებულებები	–	(690)
ნასესხები სახსრები	(1,995)	(2,865)
ნეტო პოზიცია	283	(224)

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 პროცენტული ცვლილება</i>	<i>გავლენა მოგებასა და ზარალზე</i>
31 დეკემბერი, 2021 წ.		
აშშ დოლარი	14%	(11,612)
აშშ დოლარი	(-6%)	4,976
ევრო	15%	42
ევრო	(-7%)	(20)

	<i>სავალუტო კურსის პროცენტული ცვლილება</i>	<i>გავლენა მოგებასა და ზარალზე</i>
31 დეკემბერი, 2020 წ.		
აშშ დოლარი	15%	(12,970)
აშშ დოლარი	(-7%)	6,053
ევრო	16%	(36)
ევრო	(-8%)	18

(გ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ საწარმოს შეექმნება სირთულეები და ვერ შეძლებს წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვას ნორმალურ ან სტრესულ ვითარებაში. ხელმძღვანელობა ყოველთვის 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.

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

(გ) ლიკვიდურობის რისკი (გაგრძელება)

ცხრილში შეჯამებულია 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ვალდებულებები ხელშეკრულების თანახმად არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით. უფრო დაწვრილებით ჯგუფის ლიკვიდურობის საკითხები და ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული დაშვებები განხილულია მე-3 შენიშვნაში.

ფინანსური ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ნასესხები სახსრები	1,609	4,826	23,741	3,418	33,594
სუბორდინირებული სესხები	–	3,407	30,139	–	33,546
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	300	–	–	–	300
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	10,802	1,765	6,861	54,642	74,070
სულ	12,711	9,998	60,741	58,060	141,510

ფინანსური ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ნასესხები სახსრები	1,671	6,653	25,182	8,587	42,093
სუბორდინირებული სესხები	–	–	35,485	–	35,485
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	57	–	–	–	57
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	10,130	1,623	7,903	56,718	76,374
სულ	11,858	8,276	68,570	65,305	154,009

(დ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

	სამართლიანი ღირებულება					
	საბალანსო ღირებულება 2021	სამართლიანი ღირებულება 2021 წ.	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი), 2021 წ.	საბალანსო ღირებულება 2020	ი ღირებუ- ლება 2020 წ.	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი), 2020 წ.
ფინანსური ვალდებულებები						
სუბორდინირებული სესხი	30,077	29,092	985	29,983	29,387	596
ნასესხები სახსრები	29,255	28,307	948	36,192	33,207	2,985
საიჯარო ვალდებულებები	27,142	35,793	(8,651)	26,502	35,877	(9,375)
არარეალიზებული სამართლიანი ღირებულების მთლიანი აუღიარებელი ცვლილება			(6,718)			(5,794)

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.

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

(ე) კაპიტალთან დაკავშირებული რისკის მართვა

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

20. პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

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

საგადასახადო დავა, ჯამური ოდენობით 848 ლარი, რომელიც უკავშირდება 2013 წელს ჩატარებულ საგადასახადო შემოწმებას 2021 წელს დასრულდა საქართველოს შემოსავლების სამსახურის სასარგებლოდ. გადაწყვეტილებას არ აქვს გავლენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ვინაიდან ჯგუფს უკვე ჰქონდა აღიარებული საგადასახადო ხარჯები ამ შემოწმებასთან დაკავშირებით წინა წლებში.

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები - ჯგუფი, როგორც მეიჯარი

	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.
არაუგვიანეს 1 წლისა	10,421	10,180
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	17,795	9,275
5 წელზე გვიან	915	120
სულ	29,131	19,575

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

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

(ათას ლარში)

21. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

31 დეკემბერი, 2021 წ.				
მფლობელების კონტროლს დაქვემდებარებული				
აქციონერი	საწარმოები	სხვა	სულ	
ნაშთები				
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	—	—	176	176
გადახდილი ავანსები	—	—	67	67
დებიტორული დავალიანება	—	—	178	178
სუბორდინირებული სესხი (მე-16 შენიშვნა)	(30,077)	—	—	(30,077)
საიჯარო ვალდებულებები (17-ე შენიშვნა)	—	(20,705)	—	(20,705)
ოპერაციები				
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები (მე-16 შენიშვნა)	(1,739)	(1,380)	(47)	(3,166)
საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტიდან მიღებული შემოსავალი	—	—	194	194
შემოსავალი იჯარიდან	—	—	272	272
საიჯარო გადასახადები	—	—	(207)	(207)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	—	—	(57)	(57)
31 დეკემბერი, 2020 წ.				
მფლობელების კონტროლს დაქვემდებარებული				
აქციონერი	საწარმოები	სხვა	სულ	
ნაშთები				
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	—	—	160	160
გადახდილი ავანსები	—	—	67	67
დებიტორული დავალიანება	—	—	75	75
სუბორდინირებული სესხი (მე-16 შენიშვნა)	(29,983)	—	—	(29,983)
საიჯარო ვალდებულებები (17-ე შენიშვნა)	—	(20,552)	(710)	(21,262)
აქტივის გამოყენების უფლება	—	—	299	299
ოპერაციები				
ფინანსური შემოსავალი	—	—	14	14
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები (მე-16 შენიშვნა)	(1,730)	(1,336)	(55)	(3,121)
შემოსავალი იჯარიდან	—	—	193	193
საიჯარო გადასახადები	—	—	(196)	(196)
აქტივის გამოყენების უფლების გაუფასურება	—	—	(248)	(248)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	—	—	(116)	(116)

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება, წარმოდგენილი მოკლევადიანი დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოების სახით, შეადგენდა 812 ლარს და 308 ლარს, შესაბამისი თანმიმდევრობით.

(ათას ლარში)

22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ომი უკრაინაში

უკრაინაში ომის შედეგად ბევრმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა კავშირმა უმკაცრესი ეკონომიკური სანქციები დაუწესა რუსეთს, მათ შორის რუსულ ბანკებს, სხვა საწარმოებსა და ფიზიკურ პირებს. ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, ასევე დაეცა რუსეთში ფასიანი ქაღალდების ღირებულება. იგივე შეეხო სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ფასიან ქაღალდებსაც. სიტუაცია ჯერ კიდევ იცვლება, მაგრამ ჰუმანიტარული კრიზისი უკვე დამდგარია და უკრაინამ, რუსეთმა და დანარჩენმა მსოფლიომ უკვე განიცადეს უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე. ვინაიდან ომი ჯერაც მიმდინარეობს, შეუძლებელია იმის სარწმუნოდ შეფასება, თუ როგორ აისახება ეს კომპანიის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვეველია, რა მასშტაბის გავლენას მოახდენს ზოგადად ეკონომიკაზე. ჯგუფის ხელმძღვანელობა შექმნილ ვითარებაში ეკონომიკური სიტუაციის მონიტორინგს ახდენს. ჯგუფი უკრაინაში მიმდინარე ომს მიიჩნევს საბალანსო უწყისის შედგენის შემდგომ მომხდარ არამაკორექტირებელ მოვლენად.

თბილისი ცენტრალი

სს თბილისი ცენტრალი კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრით

სს "თბილისი ცენტრალი"
საქართველო, ქ. თბილისი, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონი,
რკინიგზის ცენტრალური ვაგზალი, ნაკვეთი 05/107
ელ-ფოსტა: info@tbiliscentral.ge
www.tbiliscentral.ge
ს/კ 205129653

1. საქმიანობის მიმოხილვა

სს „თბილისი ცენტრალი“ („კომპანია“) საქართველოს ბაზარზე ოპერირებს 2006 წლიდან. 2021 წლის მდგომარეობით მისი წლიური შემოსავალი 9,951 ათასი ლარია. სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულია 116 თანამშრომელი. 2014 წლიდან 2021 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, 1,700 კვ.მ ზე ფუნქციონირებს სასტუმრო. 2020 წლიდან სავაჭრო ცენტრი მომხმარებელს სთავაზობს საოფისე ფართებსაც და 2021 წელსაც აქტიურად იდგა დღის წესრიგში ამ მიმართულებით განვითარება.

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

2021 წლის მდგომარეობით ცენტრში არსებული სავაჭრო ფართი თითქმის მთლიანად ათვისებულია.

2. კომპანიის სამომავლო მიზნები და ამოცანები

2020 წლის მოვლენებმა მსოფლიოში გავრცელებულმა პანდემიამ, გავლენა იქონია სავაჭრო ცენტრის სამომავლო გეგმებზე, 2021 წლის განმავლობაში ცენტრს საქმიანობა თითქმის არ შეუჩერებია. პანდემიის პირველ წელს სავაჭრო ცენტრის მენეჯმენტის მიერ შემუშავებული კრიზისის მართვის გეგმის ფარგლებში სრულად მოხდა ყველა არსებული მეიჯარის შენარჩუნება და მათთვის შესაბამისი გარემოს შექმნის შედეგად, მათ შეძლეს საკუთარი ბიზნესის აღდგენაც. სავაჭრო ცენტრი ზედმიწევნით იცავდა ასევე პანდემიის წინააღმდეგ ბრძოლის რეგულაციების მოთხოვნებს. 2021 წლიდან კი ცენტრმა ნელ-ნელა დაიბრუნა პანდემიამდე პერიოდის მუშაობის რეჟიმი, ყველა მეიჯარესთან ერთად.

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 მოეწყოს შემნახველი საკნები, მზავრთა კვებისა და მოცდისათვის შესაბამისი ადგილები. კომპანიას დაგეგმილი აქვს ზორჯომის 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.

(ათას ლარში)

4. ინფორმაცია შვილობილი კომპანიების შესახებ

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

5. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში არსებულ ფინანსურ მაჩვენებლებზე

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები ათას ლარებში:

	2021	2020
1 შემოსავალი იჯარიდან და მომსახურებიდან	9,951	12,478
2 წლის მოგება	8,576	(4,154)
3 მოგების მარჟა	86%	-33%

2021 წელს წლის მოგების ზრდა ძირითადად გამოწვეული იყო საკურსო სხვაობიდან მიღებული მოგების ზრდით, რომელმაც 2021 წელს 4,950 ლარი შეადგინა (2020 წ: (10,513)).

2021 წლის განმავლობაში „ჯგუფმა“ მიიღო წინასწარ დაგეგმილი შემოსავალი და ასევე ხარჯვით ნაწილში გადაცდომა არ ყოფილა.

ძირითადი არა-ფინანსური მაჩვენებლები:

	2021	2020	2019	განმარტება
1 გასაყიდი პროდუქტების პორტფელი	4	4	4	იჯარა და იჯარასთან დაკავშირებული სერვისები, რეკლამირება, პარკინგი
2 თანამშრომელთა რაოდენობა	116	116	126	
3 განმეორებითი მომხმარებლების რაოდენობა	70	70	70	

6. ინფორმაცია სააქციო კაპიტალში ცვლილების შესახებ

საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის საწესდებო კაპიტალში ცვლილება არ ყოფილა. „GRDC BV“ კომპანიის 100 პროცენტიანი წილის პირდაპირი მფლობელია. ხოლო „GRDC Holding BV“ ფლობს „GRDC BV“-ის 100 პროცენტს.

(ათას ლარში)

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

- სს „თბილისის ცენტრალი“ 2021 წლის მდგომარეობით წარმოადგენს ერთ-ერთ უმსხვილეს სავაჭრო ცენტრს, კომპანიას ჰყავს უცხოელი ინვესტორები, რაც კომპანიის ფინანსურ მდგრადობას უზრუნველყოფს.
- სს „თბილისის ცენტრალის“ მომხმარებელი არის, როგორც საქართველოს მოქალაქე, ასევე უცხოელი სტუმრები. მისი განლაგება საქართველოს რკინიგზის ტერიტორიაზე უზრუნველყოფს მომხმარებლის მრავალფეროვნებას. თბილისის 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.
- სს „თბილისის ცენტრალში“ დასაქმებულია 116 თანამშრომელი. უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისის ცენტრალის დასუფთავების სამსახურის თანამშრომელთა გარკვეული ნაწილი წარმოადგენს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებს. კომპანიას შექმნილი აქვს მათი საზოგადოებასთან ადაპტაციისთვის აუცილებელი ყველა პირობა.
- 2021 წლის განმავლობაში, მიუხედავად ქვეყანაში არსებული ეპიდემიოლოგიური სიტუაციისა, სს თბილისის ცენტრალმა სრულად შეინარჩუნა თანამშრომლები ყოველთვიური სახელფასო ანაზღაურებით.
- „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 „თბილისის ცენტრალი“ სავაჭრო ცენტრების ბაზრის ერთ ერთი უმსხვილესი მონაწილეა.
- „ჯგუფი“ კარგად აცნობიერებს თავის სოციალურ და გარემოსდაცვით პასუხისმგებლობას. „ჯგუფი“ მუდმივად ატარებს ღონისძიებებს თავისი საქმიანობიდან წარმოშობილი გარემოზე პოტენციური მავნე ზემოქმედების თავიდან ასაცილებლად, როგორცაა მაგალითად, სავაჭრო ცენტრისა და მიმდებარე ტერიტორიის დასუფთავება.

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები

„ჯგუფი“ რისკის მართვის ფუნქცია ხორციელდება ფინანსურ, საოპერაციო და იურიდიულ რისკებთან მიმართებაში. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო (მათ შორის სავალუტო და საპროცენტო განაკვეთის რისკსა და სხვა საფასო რისკს), საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკებს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი ამოცანებია რისკის ლიმიტების დადგენა და შემდგომ უზრუნველყოფა იმისა, რომ დაუფარავი დავალიანება დადგენილ ლიმიტებს არ სცდებოდეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკის მართვის ფუნქციების მიზანია შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სწორად ფუნქციონირების უზრუნველყოფა საოპერაციო და იურიდიული რისკების მინიმუმამდე დასაყვანად. დეტალური ინფორმაცია კონსოლიდირებული ფინანსური რისკების შესახებ წარმოდგენილია ამ ფინანსური ანგარიშგების „ფინანსური რისკების მართვის“ შენიშვნებში.

(ათას ლარში)

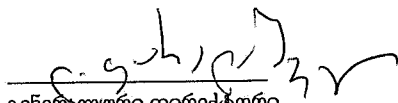
8. საბაზრო და ფინანსური რისკები (გაგრძელება)

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.

9. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი ანალიზი, ომის შესაძლო უარყოფითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე

უკრაინაში მიმდინარე ომის შედეგად, მრავალმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა გაერთიანებამ მკაცრი ეკონომიკური სანქციები დაუწესეს რუსეთს, მათ შორის რუსულ ბანკებს, სხვა საწარმოებს და ფიზიკურ პირებს. ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, ასევე გაუფასურდა რუსული კომპანიების და სხვა ბაზრების ლისტინგში შემავალი რუსული კომპანიების ფასიანი ქაღალდების ღირებულება. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, თუმცა უკვე გამოიწვია პუმანიტარული კრიზისი და უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი უკრაინაში, რუსეთსა და დანარჩენ მსოფლიოში. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს უარყოფითი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ჯგუფის ხელმძღვანელობა აკვირდება ეკონომიკურ მდგომარეობას არსებულ გარემოში. ჯგუფი უკრაინის ომს საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არაკორექტირებულ მოვლენად მიიჩნევს.



გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილი

20 სექტემბერი 2022 წ.

სს თბილისი ცენტრალი
კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერი

1. საქმიანობის მიმოხილვა

სს „თბილისი ცენტრალი“ („კომპანია“) საქართველოს ბაზარზე ოპერირებს 2006 წლიდან. 2021 წლის მდგომარეობით მისი წლიური შემოსავალი 9,951 ათასი ლარია. სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულია 116 თანამშრომელი. 2014 წლიდან 2021 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, 1,700 კვ.მ ზე ფუნქციონირებს სასტუმრო. 2020 წლიდან სავაჭრო ცენტრი მომხმარებელს სთავაზობს საოფისე ფართებსაც და 2021 წელსაც აქტიურად იღება დღის წესრიგში ამ მიმართულებით განვითარება.

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

2021 წლის მდგომარეობით ცენტრში არსებული სავაჭრო ფართი თითქმის მთლიანად ათვისებულია.

2. კომპანიის სამომავლო მიზნები და ამოცანები

2020 წლის მოვლენებმა მსოფლიოში გავრცელებულმა პანდემიამ, გავლენა იქონია სავაჭრო ცენტრის სამომავლო გეგმებზე, 2021 წლის განმავლობაში ცენტრს საქმიანობა თითქმის არ შეუჩერებია. პანდემიის პირველ წელს სავაჭრო ცენტრის მენეჯმენტის მიერ შემუშავებული კრიზისის მართვის გეგმის ფარგლებში სრულად მოხდა ყველა არსებული მეიჯარის შენარჩუნება და მათთვის შესაბამისი გარემოს შექმნის შედეგად, მათ შეძლეს საკუთარი ბიზნესის აღდგენაც. სავაჭრო ცენტრი ზედმიწევნით იცავდა ასევე პანდემიის წინააღმდეგ ბრძოლის რეგულაციების მოთხოვნებს. 2021 წლიდან კი ცენტრმა ნელ-ნელა დაიბრუნა პანდემიამდე პერიოდის მუშაობის რეჟიმი, ყველა მეიჯარესთან ერთად.

სს „თბილისი ცენტრალი“ უახლოესი ხუთი წლის განმავლობაში გეგმავს გააფართოვოს დღეს არსებული გასაქირავებელი კომერციული ფართი. არსებული პროექტების ფარგლებში ტექნიკურად მოეწყობა და მომსახურების კუთხით გაიმართება ახალი ტერიტორიები, რომლის დატვირთვის ძირითადი მიმართულება იქნება ტანსაცმელი და აქსესუარები, ასევე, მომხმარებლის მზარდი რაოდენობიდან და მოთხოვნებიდან გამომდინარე რკინიგზის ტერიტორიასთან დამაკავშირებელ მონაკვეთზე მოეწყო 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.

(ათას ლარში)

4. ინფორმაცია შვილობილი კომპანიების შესახებ

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

5. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში არსებულ ფინანსურ მაჩვენებლებზე

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები ათას ლარებში:

		2021	2020
1	შემოსავალი იჯარიდან და მომსახურებიდან	9,951	12,478
2	წლის მოგება	8,576	(4,154)
3	მოგების მარჟა	86%	-33%

2021 წელს წლის მოგების ზრდა ძირითადად გამოწვეული იყო საკუროს სხვაობიდან მიღებული მოგების ზრდით, რომელმაც 2021 წელს 4,950 ლარი შეადგინა (2020 წ: (10,513)).

2021 წლის განმავლობაში „ჯგუფმა“ მიიღო წინასწარ დაგეგმილი შემოსავალი და ასევე ხარჯვით ნაწილში გადაცდომა არ ყოფილა.

ძირითადი არა-ფინანსური მაჩვენებლები:

		2021	2020	2019	განმარტება
1	გასაყიდი პროდუქტების პორტფელი	4	4	4	იჯარა და იჯარასთან დაკავშირებული სერვისები, რეკლამირება, პარკინგი
2	თანამშრომელთა რაოდენობა	116	116	126	
3	განმეორებითი მომხმარებლების რაოდენობა	70	70	70	

6. ინფორმაცია სააქციო კაპიტალში ცვლილების შესახებ

საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის საწესდებო კაპიტალში ცვლილება არ ყოფილა. „GRDC BV“ კომპანიის 100 პროცენტიანი წილის პირდაპირი მფლობელია. ხოლო „GRDC Holding BV“ ფლობს „GRDC BV“-ის 100 პროცენტს.

(ათას ლარში)

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

- ▶ სს „თბილისი ცენტრალი“ 2021 წლის მდგომარეობით წარმოადგენს ერთ-ერთ უმსხვილეს სავაჭრო ცენტრს, კომპანიას ჰყავს 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.
- ▶ სს „თბილისი ცენტრალში“ დასაქმებულია 116 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.
- ▶ 2021 წლის განმავლობაში, მიუხედავად ქვეყანაში არსებული ეპიდემიოლოგიური სიტუაციისა, სს თბილისი ცენტრალმა სრულად შეინარჩუნა თანამშრომლები ყოველთვიური სახელფასო ანაზღაურებით.
- ▶ „ჯგუფის“ მენეჯმენტი მუდმივად იღებს მონაწილეს 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 უმსხვილესი მონაწილეა.
- ▶ „ჯგუფი“ კარგად აცნობიერებს თავის სოციალურ და გარემოსდაცვით პასუხისმგებლობას. „ჯგუფი“ მუდმივად ატარებს ღონისძიებებს თავისი საქმიანობიდან წარმოშობილი გარემოზე პოტენციური მავნე ზემოქმედების თავიდან ასაცილებლად, როგორცაა მაგალითად, სავაჭრო ცენტრისა და მიმდებარე ტერიტორიის დასუფთავება.

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები

„ჯგუფში“ რისკის მართვის ფუნქცია ხორციელდება ფინანსურ, საოპერაციო და იურიდიულ რისკებთან მიმართებაში. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო (მათ შორის სავალუტო და საპროცენტო განაკვეთის რისკსა და სხვა საფასო რისკს), საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკებს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი ამოცანებია რისკის ლიმიტების დადგენა და შემდგომ უზრუნველყოფა იმისა, რომ დაუფარავი დავალიანება დადგენილ ლიმიტებს არ სცდებოდეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკის მართვის ფუნქციების მიზანია შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების სწორად ფუნქციონირების უზრუნველყოფა საოპერაციო და იურიდიული რისკების მინიმუმამდე დასაყვანად. დეტალური ინფორმაცია კონსოლიდირებული ფინანსური რისკების შესახებ წარმოდგენილია ამ ფინანსური ანგარიშგების „ფინანსური რისკების მართვის“ შენიშვნებში.

(ათას ლარში)

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები (გაგრძელება)

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.

9. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი ანალიზი, ომის შესაძლო უარყოფითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე

უკრაინაში მიმდინარე ომის შედეგად, მრავალმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა გაერთიანებამ მკაცრი ეკონომიკური სანქციები დაუწესეს რუსეთს, მათ შორის რუსულ ბანკებს, სხვა საწარმოებს და ფიზიკურ პირებს. ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, ასევე გაუფასურდა რუსული კომპანიების და სხვა ბაზრების ლისტინგში შემავალი რუსული კომპანიების ფასიანი ქაღალდების ღირებულება. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, თუმცა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი უკრაინაში, რუსეთსა და დანარჩენ მსოფლიოში. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს უარყოფითი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ჯგუფის ხელმძღვანელობა აკვირდება ეკონომიკურ მდგომარეობას არსებულ გარემოში. ჯგუფი უკრაინის ომს საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ არაკორექტირებულ მოვლენად მიიჩნევს.

გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილი

20 სექტემბერი 2022 წ.