

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

2021 წლის კონსოლიდირებული
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს „KPMG Georgia“
ჯი ემ თი პლაზა, სართული 5
მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი , N4, (ნაკვ.66/4)
თბილისი, საქართველო 0105
ს/კ 404437695
ტელეფონი: +995 322 93 5713
ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ აქციონერებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანის“ (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე თანდართული შენიშვნებისგან, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს (ბესს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ საქართველოში ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისათვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

მმართველობითი ანგარიში

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

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

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

– შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;

მოიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) 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, ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და აუცილებლობის შემთხვევაში, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია ჯგუფის ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არ აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა შეცდომით ან თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებულებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებითი უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ს შესაბამისად, აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამოხმულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერისი შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავეგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

- დასკვნა გამოგვსდის ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის შიგნით არსებული საწარმოების ან ბიზნეს საქმიანობების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ მოსაზრების გამოხატვის მიზნით. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. ჩვენ ერთპიროვნულად ვაგებთ პასუხს ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

შპს "KPMG Georgia"

3 ოქტომბერი, 2022 წელი

- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის შიგნით არსებული საწარმოების ან ბიზნეს საქმიანობების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ მოსაზრების გამოხატვის მიზნით. ჩვენ პასუხისმგებელი ვართ ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. ჩვენ ერთპიროვნულად ვაგებთ პასუხს ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

ნათია

შპს "KPMG Georgia"

3 ოქტომბერი, 2022 წელი



'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	16,595	13,369
საინვესტიციო ქონება	7	37,312	18,392
გრძელვადიანი აქტივები		53,907	31,761
მოთხოვნები აქციონერის მიმართ	10 (b)	1,539	21,803
საიჯარო მოთხოვნები	12(b)(ii)	307	262
სხვა აქტივები		99	79
ვადიანი ანაზრები	8	-	5,000
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	9	5,773	1,571
მოკლევადიანი აქტივები		7,718	28,715
სულ აქტივები		61,625	60,476
კაპიტალი	10		
საწესდებო კაპიტალი		139,634	139,080
მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი		(3,149)	(3,149)
დაგროვილი ზარალები		(75,422)	(75,715)
სულ კაპიტალი		61,063	60,216
ვალდებულებები			
სხვა ვალდებულებები		248	30
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები		314	230
მოკლევადიანი ვალდებულებები		562	260
სულ ვალდებულებები		562	260
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		61,625	60,476

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10- 34 გვერდებზე.

'000 ლარი	შენიშვნა	2021	2020
საიჯარო შემოსავალი		1,362	1,296
საოპერაციო ხარჯები	5	(2,424)	(2,346)
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი		(1,439)	(1,311)
ძირითადი საშუალებების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა		332	266
გაუფასურების ზარალი საიჯარო მოთხოვნებზე	12(b)(ii)	(147)	(512)
გაუფასურების ზარალის აღდგენა ძირითად საშუალებებზე		2,237	-
ცვეთა		(417)	(294)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		207	454
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(289)	(2,447)
საპროცენტო შემოსავალი		589	798
საკუროსო სხვაობით განპირობებული წმინდა (ზარალი)/შემოსულობა		(7)	46
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		582	844
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		293	(1,603)
მოგების გადასახადი		-	-
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში		293	(1,603)

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 3 ოქტომბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

ივანე კაპანაძე
გენერალური დირექტორი

ბელა ყოლბაია
ბუღალტერი

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

2021 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

‘000 ლარი	შენიშვნა	2021	2020
საიჯარო შემოსავალი		1,362	1,296
საოპერაციო ხარჯები	5	(2,424)	(2,346)
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი		(1,439)	(1,311)
ძირითადი საშუალებების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა		332	266
გაუფასურების ზარალი საიჯარო მოთხოვნებზე 12(b)(ii)		(147)	(512)
გაუფასურების ზარალის აღდგენა ძირითად საშუალებებზე		2,237	-
ცვეთა		(417)	(294)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		207	454
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(289)	(2,447)
საპროცენტო შემოსავალი		589	798
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა (ზარალი)/შემოსულობა		(7)	46
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		582	844
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		293	(1,603)
მოგების გადასახადი		-	-
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში		293	(1,603)

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 3 ოქტომბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:



ივანე კაპანაიე
გენერალური დირექტორი



ბელა ყოლბაია
ბუღალტერი

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“
 2021 წლის კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი	დაგროვილი ზარალები	სულ კაპიტალი
’000 ლარი				
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	122,337	(8,655)	(74,112)	39,570
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში				
წლის ზარალი	-	-	(1,603)	(1,603)
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან				
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(545)	-	-	(545)
არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიის მხრიდან (შენიშვნა 10(b))	17,288	5,506	-	22,794
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან	16,743	5,506	-	22,249
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	139,080	(3,149)	(75,715)	60,216
 ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	139,080	(3,149)	(75,715)	60,216
მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში				
წლის მოგება			293	293
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან				
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(640)	-	-	(640)
არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიის მხრიდან (შენიშვნა 10(b))	1,194	-	-	1,194
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან	554	-	-	554
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	139,634	(3,149)	(75,422)	61,063

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10-34 გვერდებზე.

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“
2021 წლის კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით			
დაბეგვრამდე		293	(1,603)
<i>კორექტირებები:</i>			
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		(582)	(844)
გაუფასურების ზარალი საიჯარო მოთხოვნებზე		147	512
ცვეთა		417	294
ძირითადი საშუალებების გასვლასთან			
დაკავშირებული შემოსულობა		(332)	(266)
ძირითადი საშუალებების ჩამოწრა		363	253
გაუფასურების აღდგენა ძირითად საშუალებებზე		(2,237)	-
		(1,931)	(1,654)
<i>ცვლილებები:</i>			
საიჯარო მოთხოვნებში		(225)	(733)
სხვა აქტივებში		(20)	459
სხვა ვალდებულებებში		207	(312)
მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებში		84	(36)
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა			
ფულადი სახსრები		(1,885)	(2,276)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო			
საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო			
ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა		1,238	819
მიღებული პროცენტი		589	792
ვადიანი ანაზრების განთავსება	8	5,000	(2,000)
ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო			
ქონების შეძენა		(747)	(2,029)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა			
ფულადი სახსრები/(საინვესტიციო საქმიანობაში			
გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)		6,080	(2,418)
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და			
მათ ეკვივალენტებში		4,195	(4,694)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები			
1 იანვარს		1,571	6,246
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად			
სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		7	19
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები			
31 დეკემბერს	9	5,773	1,571

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების და მოცემულია 10-34 გვერდებზე.

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ძირითადად ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს ექვემდებარებიან და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, ხელს უწყობს გამოწვევებს, რომელიც საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციების წინაშეა. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა ბიზნეს გარემოში.

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

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

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

კომპანიის იურიდიული მისამართი: თამარ მეფის გამზირი N15, თბილისი 0112, საქართველო.

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

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

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

2. აღრიცხვის საფუძველი

შესაბამისობა

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

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

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

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

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

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

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგები აღიარდება იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზეც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შენიშვნაში 10 (b) - მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი.

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

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

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

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

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

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

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

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

5. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2021	2020
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	907	882
უსაფრთხოების ხარჯები	285	273
საიჯარო ხარჯები	231	248
კომუნალური ხარჯები	120	186
აუდიტის ხარჯები	90	52
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	35	100
სხვა	756	605
	2,424	2,346

6. ძირითადი საშუალებები

'000 ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალებები	სხვა	სულ
თვითღირებულება				
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	10,870	2,701	14,234	27,805
შესყიდვები	-	1,800	468	2,268
გასვლები	-	-	(718)	(718)
2020 წლის 31 დეკემბერს	10,870	4,501	13,984	29,355
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	10,870	4,501	13,984	29,355
შესყიდვები	-	8	1,736	1,744
გასვლები	-	-	(495)	(495)
2021 წლის 31 დეკემბერს	10,870	4,509	15,225	30,604
დაგროვილი ცვეთა				
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	10,180	1,824	3,947	15,951
ცვეთის დარიცხვა	-	83	61	144
გასვლები	-	-	(109)	(109)
2020 წლის 31 დეკემბერს	10,180	1,907	3,899	15,986
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	10,180	1,907	3,899	15,986
ცვეთის დარიცხვა	3	183	74	260
გაუფასურების ზარალის აღდგენა	-	-	(2,237)	(2,237)
2021 წლის 31 დეკემბერს	10,183	2,090	1,736	14,009
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	690	877	10,287	11,854
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	690	2,594	10,085	13,369
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	687	2,419	13,489	16,595

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

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

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება მათ ანაზღაურებად ღირებულებას არის მიახლოებული.

(ა) არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება

სს "საქართველოს რკინიგზა" ახორციელებს არაფულად შენატანებს კომპანიის საწესდებო კაპიტალში.

დამატებები ძირითად საშუალებებზე 2021 წელს, მოიცავს 1,025 ათასი ლარის ოდენობით მშობელი კომპანიის მიერ კომპანიის საწესდებო კაპიტალში 2017 და 2018 წლების განმავლობაში განხორციელებულ არაფულადი აქტივების შენატანებს (2020: 372 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი შენატანები 2019 და 2020 წლების განმავლობაში, რომლებიც ფაქტობრივად მიღებული იყო 2020 წელს). იხილეთ შენიშვნა 10 (ბ).

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მშობელი კომპანიის მიერ ჯგუფის საკუთრებაში გადაცემული აქტივების საბალანსო ღირებულება 2021 და 2020 წლების განმავლობაში გადაცემის თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას უახლოვდება.

7. საინვესტიციო ქონება

’000 ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები
თვითღირებულება	
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	37,011
შესყიდვები	3,763
2020 წლის 31 დეკემბერს	40,774
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	40,774
შესყიდვები	19,865
გასვლები	(793)
2021 წლის 31 დეკემბერს	59,846
დაგროვილი ცვეთა	
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	22,232
ცვეთის დარიცხვა	150
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	22,382
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	22,382
ცვეთის დარიცხვა	157
გასვლა	(5)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	22,544
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	14,779
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	18,392
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	37,312

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

(ა) არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება

2021 წლის განმავლობაში, დამატებები საინვესტიციო ქონებაზე მოიცავს 19,837 ათასი ლარის სამართლიანი ღირებულების მქონე (2020: 3,620 ათასი ლარი) არაფულად შენატანებს მშობელი კომპანიის მიერ. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მშობელი კომპანიის მიერ ჯგუფის საკუთრებაში გადაცემული აქტივების საბალანსო ღირებულება 2021 და 2020 წლების განმავლობაში გადაცემის თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას უახლოვდება (იხ. შენიშვნა 10 (ბ)).

(ბ) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება მიახლოებულია მის საბალანსო ღირებულებასთან.

საინვესტიციო ქონება შეფასების ტექნიკა

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

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

8. ვადიანი ანაზრები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ვადიანი ანაზრები	-	5,000
		5,000

2020 წელს, ვადიანი ანაზრები წარმოადგენს სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ანაზრებს ორ ადგილობრივ ბანკში 10.5% -იანი საპროცენტო განაკვეთით (2020: ერთი ადგილობრივი ბანკი, 10.5%), რომელთა დაფარვის ვადები 3 თვეზე მეტია, მაგრამ 1 წელიწადზე ნაკლები შესყიდვის თარიღებიდან. ჯგუფის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე წარმოდგენილია შენიშვნაში 12. 2021 წელს, ვადიან ანაზრებს გაუვიდათ დაფარვის ვადა და ანაზრები იქნა გადატანილი მიმდინარე ანგარიშებზე (შენიშვნა 9).

9. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფულადი სახსრები ბანკში	5,773	520
ვადიანი ანაზრები	-	1,051
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში	5,773	1,571

2021 წელს, მოთხოვნამდე ანაზრებს გაუვიდათ დაფარვის ვადა და მოთხოვნამდე ანაზრები იქნა გადატანილი მიმდინარე ანგარიშებზე. ჯგუფის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე წარმოდგენილია შენიშვნაში 12.

10. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას ჯგუფის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში.

(b) მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი

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

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

2021 წლის განმავლობაში, დამატებები საწესდებო კაპიტალზე მოიცავს 1,194 ათასი ლარის ნომინალური ღირებულების მქონე (2020: 17,288 ათასი ლარი) არაფულად შენატანებს მშობელი კომპანიის მიერ. 2020 წელს, "დამატებები საწესდებო კაპიტალზე" ნომინალური ღირებულება, განისაზღვრა არაფულადი შენატანების სამართლიან ღირებულებაზე 5,506 ათასი ლარით ნაკლები ოდენობით და აღიარებულ იქნა მესაკუთრის არაფულადი შენატანის რეზერვში. 2021 წელს, მესაკუთრის შენატანის რეზერვი არ ყოფილა აღიარებული, რადგან ხელმძღვანელობის შეფასებით, არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება მათი ნომინალური ღირებულების ტოლია.

2021 წელს, 1,042 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება იქნა აღიარებული როგორც დამატება საინვესტიციო ქონებაზე და ძირითად საშუალებებზე, რადგან აღნიშნული აქტივები მიღებულ იქნა 2021 წელს. 19,819 ათასი ლარის ოდენობით დამატებები საინვესტიციო ქონებაზე და ძირითად საშუალებებზე წარმოადგენს არაფულად შენატანებს 2020 და წინა წლების განმავლობაში, რომლებიც მიღებულ იქნა 2021 წელს (იხ. შენიშვნა 7 (a) და შენიშვნა 6 (a)).

არაფულადი ერთეულები, რომლებიც შეტანილია ჯგუფის საწესდებო კაპიტალში აქციონერთა გადაწყვეტილების საფუძველზე, მაგრამ ჯერ არ ყოფილა მიღებული 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, კლასიფიცირებულია, როგორც მოთხოვნები აქციონერების მიმართ.

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

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

(c) დივიდენდები

საწესდებო კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ისინი უფლებამოსილი არიან ჯგუფის კრებებზე ისარგებლონ მათ საკუთრებაში არსებული წილის შესაბამისი ხმის უფლებით. 2021 წელს დივიდენდები არ ყოფილა გამოცხადებული და გადახდილი (2020:ნული).

11. კაპიტალის მართვა

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

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

12. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა განუსაზღვრელობების გათვალისწინებით და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იქნას ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვაში ან ვალდებულებების გადაცემაში.

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

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებით ჯგუფი შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

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

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

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

ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლებისთვის.

რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად განიხილება ბაზრის პირობებისა და ჯგუფის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით ჯგუფის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

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

(ii) საკრედიტო რისკი

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

საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება

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

’000 ლარი	საბალანსო დირეზულტება	
	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	5,773	1,571
ვადიანი ანაბრები	-	5,000
საიჯარო მოთხოვნები	307	262
	6,080	6,833

საიჯარო მოთხოვნები

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

2021 წლის განმავლობაში, ჯგუფის საიჯარო შემოსავლის დაახლოებით 45% (2020: 47%) მიკუთვნება ჯგუფის მშობელ კომპანიასთან განხორციელებულ ოპერაციებზე.

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

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

როგორც წესი, საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში უზრუნველყოფა არ მოითხოვება.

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

შემდეგი ცხრილი მოიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებისა და კლიენტების მიმართ საიჯარო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2021
	არ არის	საკრედიტო	
	საკრედიტო	რისკით	
	გაუფასურებული	გაუფასურებული	სულ
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი			
დაბალი რისკი	39	248	287
მაღალი რისკი	-	2,534	2,534
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	39	2,782	2,821
ზარალის რეზერვი		(2,514)	(2,514)
	39	268	307

შემდეგი ცხრილი ასახავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე და მომხმარებლების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2020
	არ არის	საკრედიტო	
	საკრედიტო	რისკით	
	გაუფასურებული	გაუფასურებული	სულ
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი			
დაბალი რისკი	23	310	333
მაღალი რისკი	-	2,296	2,296
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	23	2,606	2,629
ზარალის რეზერვი	-	(2,367)	(2,367)
	23	239	262

მოდრაობა გაუფასურების რეზერვში საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2021	2020
ნაშთი წლის დასაწყისში	2,367	1,855
ზრდა წლის განმავლობაში	147	512
ნაშთი წლის ბოლოს	2,514	2,367

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაზრები

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი ფლობდა 5,773 ათასი ლარის ოდენობით ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს (2020 წლის 31 დეკემბერი: 1,571 ათასი ლარი), რაც წარმოადგენს მის მაქსიმალურ საკრედიტო დამოკიდებულებას ამ აქტივებზე. ვადიანი ანაზარი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის ნულის ტოლია (2020 წლის 31 დეკემბერი: 5,000 ათასი ლარი). ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაზრები განთავსებულია ბანკებსა და კონტრაქტ ფინანსურ ინსტიტუტებში, რომლებსაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვთ შეფასებები BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი) და B+ (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი), შესაბამისად. არცერთი ნაშთი არ არის არც ვადაგადაცილებული არც გაუფასურებული და კლასიფიცირებულია 1-ელ დონეზე. ჯგუფი არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაქტი ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

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

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

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

(iv) საბაზრო რისკი

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

სავალუტო რისკი

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

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი არ ექვემდებარება უცხოური ვალუტის რისკს. 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი ექვემდებარებოდა უცხოურ სავალუტო რისკს მის ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან და საიჯარო მოთხოვნებთან დაკავშირებით, რომლებიც შეადგენს 147 ათას ლარს და 59 ათას ლარს, შესაბამისად.

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული კურსი	
	2021	2020	2021	2020
აშშ დოლარი	3.2209	3.1097	3.0976	3.2766

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის გონივრულ შესაძლო ცვლილებას აშშ დოლართან მიმართებაში 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უმნიშვნელო გავლენა ექნებოდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და მოგებაზე ან ზარალზე, დაბეგვრამდე.

(v) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება პირველ რიგში მოქმედებს ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე და ვადიან ანაბრებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებული განაკვეთი) ან მათი მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადი განაკვეთი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსაზღვრად, თუ რამდენად უნდა იყოს ჯგუფი დამოკიდებული ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებზე. თუმცა ახალი მოთხოვნის ან ვადიანი ანაბრის განთავსებისას, ხელმძღვანელობა იყენებს საკუთარ მსჯელობას იმის გადასაწყვეტად ფიქსირებული განაკვეთი უფრო ხელსაყრელი იქნება ჯგუფისთვის თუ ცვლადი, მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, დაფარვის ვადამდე.

2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაბრები ფიქსირებულ პროცენტიან ფინანსურ ინსტრუმენტებს წარმოადგენენ.

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

ჯგუფი არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან როგორც გასაყიდად გამოიზღოს. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე, ან კაპიტალზე.

13. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

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

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. ამასთან, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს „ჯგუფისეული“ ინტერპრეტაციისაგან და თუ საგადასახადო ორგანომ შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება არსებითი გავლენა მოახდინოს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(b) სასამართლო დავა

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

(c) დაზღვევა

სადაზღვევო ინდუსტრია საქართველოში განვითარების პროცესშია და მსოფლიოს სხვა ნაწილებში მოქმედი სადაზღვევო დაცვის მრავალი ფორმა ჯერ ხელმისაწვდომი არ არის. ჯგუფს არ აქვს სრული სადაზღვევო ანაზღაურება მისი ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონებისთვის, საქმიანობის შეწყვეტისთვის ან მესამე პირის ვალდებულებებისთვის ქონების ან გარემოს დაზიანებასთან მიმართებაში, რომელიც წარმოიშობა ჯგუფის საქმიანობასთან დაკავშირებული უბედური შემთხვევებიდან. სანამ ჯგუფი არ მოიპოვებს ადეკვატურ სადაზღვევო დაფარვას, იარსებებს რისკი, რომ ზარალს ან კონკრეტული აქტივების განადგურებას ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე და ფინანსურ პოზიციაზე.

14. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2021 წლის 31 დეკემბრის და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, ჯგუფის პირდაპირი და საბოლოო მშობელი კომპანიებია სს „საქართველოს რკინიგზა“ და სს „საპარტნიორო ფონდი“, შესაბამისად. ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა საქართველოს მთავრობა.

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

(b) ოპერაციები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან

(i) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

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

’000 ლარი	2021	2020
ხელფასები და ბონუსები	174	147

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

(i) ოპერაციები მთავრობასთან

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

ჯგუფის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

(ii) ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

'000 ლარი	ოპერაციის ღირებულება 2021	ოპერაციის ღირებულება 2020	დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერი 2021	დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერი 2020
საიჯარო შემოსავალი				
მშობელი კომპანია	645	623	66	158

საიჯარო შემოსავალი სხვადასხვა სადგურების მშობელ კომპანიაზე გაქირავებიდან მიღებულ შემოსავალს წარმოადგენს.

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

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

15. შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ, მშობელმა კომპანიამ დაადასტურა არაფულადი ერთეულების კაპიტალში შეტანის საშუალებით ჯგუფის საწესდებო კაპიტალის 12,301 ათასი ლარით ზრდა.

2022 წელს, ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება 1,609 ერთეული ლოკომოტივისა და ვაგონის გაყიდვაზე და კონტრაქტისგან ავანსად მიიღო 31,998 ათასი ლარი.

16. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე.

17. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

რიგი ახალი ან კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები შევიდა ძალაში 2021 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არ იქონიეს არსებითი გავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(a) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) შვილობილი კომპანიები

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

(ii) კონსოლიდაციისას ელიმინირებული ოპერაციები

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

(b) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

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

(c) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტებზე;
- უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე;

საპროცენტო შემოსავლის აღიარება ხდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

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

- ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე.

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

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, იმის გათვალისწინებით თუ სად აქვს ადგილი უცხოური ვალუტის მოძრაობას – წმინდა ამონაგების თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(d) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

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

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით, კომპანიის სამუშაო ვალუტაში. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის (კორექტირებული ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში) და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის, რომელიც კონვერტირებულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(e) მოგების გადასახადი

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

(i) მიმდინარე გადასახადი

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

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

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

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

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

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვრულ მოცულობაზე მეტი წარმომადგენლობითი ხარჯები. ჯგუფი ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და გადასახადს ამგვარ ერთეულებზე აღრიცხავს როგორც გადასახადებს, მოგების გადასახადის გარდა.

(f) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ფასდება, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

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

როდესაც ძირითადი საშუალების ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ დანახარჯთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი ჯგუფში შემოედინება.

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

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან ჯგუფის შიდა ძალებით დამზადებულ აქტივთან მიმართებაში, მათი დასრულების და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის თარიღიდან. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებას გამოკლებული მისი ნარჩენი ღირებულება.

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

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

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

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

(iv) გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა/(ზარალი)

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

(გ) საინვესტიციო ქონება

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული, როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

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

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

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

წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტიციების, რომლებიც არ არის გამიზნული ვაჭრობისთვის, თავდაპირველი აღიარებისას ჯგუფს აქვს შეუქცევადი არჩევანის უფლება, სხვა სრულ შემოსავალში ასახოს ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებაში განხორციელებული შემდგომი ცვლილებები. ეს არჩევანი კეთდება კონკრეტული ინვესტიციების მიხედვით.

ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღნიშნეთ, აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივები - ბიზნეს მოდელის შეფასება

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

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

ფინანსური აქტივების მესამე მხარეებზე გადაცემა გარიგებებში, რომლებიც არ კლასიფიცირდება აღიარების შეწყვეტად არ არის მიჩნეული გაყიდვად ამ მიზნისათვის, ჯგუფის აქტივების უწყვეტი აღიარების შესაბამისად.

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

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც ფასდება - ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული, წარმოებული ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა შემოსულობით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობები და ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება

ფინანსური აქტივები

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

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

ჯგუფი ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში.

თუ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული, მოდიფიცირებული აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ მოდიფიცირების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, ჯგუფი ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს როგორც მოდიფიცირებით განპირობებულ შემოსულობას ან ზარალს მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც შეცვლილი ან მოდიფიცირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზებული მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

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

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

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

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

(v) ურთიერთგადაფარვა

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

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(j) მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი და არაფულადი განაწილებები

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

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

(k) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის ზარალის რეზერვებს აღიარებს:

– ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე;

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

– საბანკო ნაშთები და ვადიანი ანაზრები

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

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

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

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

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

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

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

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ის ნაწილი, რომელიც წარმოიშობა საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან (ან უფრო მოკლე ვადაში თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

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

ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკით გაუფასურების მტკიცებულებები მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

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

ჩამოწერა

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

(I) არაფინანსური აქტივები

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

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

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

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

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

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

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

(m) დასაქმებულთა გასამრჯელოები

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

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

(n) იჯარები

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

(i) როგორც მოიჯარე

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

(ii) როგორც მეიჯარე

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

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

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

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

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

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

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

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

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

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში

სარჩევი

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

კომპანია და მისი მიზნები

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

კომპანია ახორციელებს აქტივების ეფექტურად მართვას, რაც მოიცავს:

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

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

კომპანიის საქმიანობის სფეროში ასევე შედის სასასწორო მეურნეობა, რომელიც ახორციელებს სარკინიგზო ვაგონების სასწოროების დამოწმება/დაკალიბრებას

კომპანიის პრიორიტეტები:

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

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

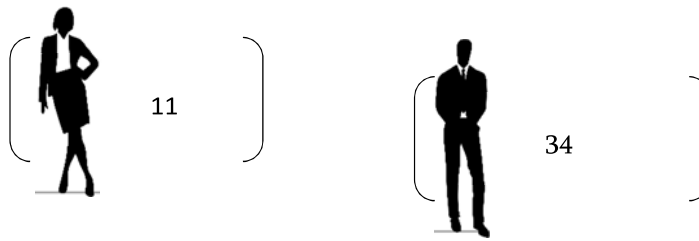
კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურა

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

ბოლო სამი წლის განმავლობაში კადრების რაოდენობა 40-დან 50-მდე მერყეობს. 2021 წლის მდგომარეობით კომპანიაში დასაქმებულების რაოდენობა შეადგენს 45 თანამშრომელს.

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

გენდერული განაწილება:



ასაკობრივი ზღვარები:

ასაკი	<20	21-30	31-40	41-50	51-60	>60
რაოდენობა	-	3	6	13	13	10

უძრავ-მოძრავი ქონება და განკარგვის ფორმები

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

2021 წლის მონაცემებით სულ გამოცხადდა 67 ელექტრონული აუქციონი, ხოლო აქედან წარმატებით დასრულდა 53 აუქციონი. მათ შორის ქონების რეალიზაცია 14 და იჯარა 53. შემდგარი აუქციონების თანხამ 1 345 033 ლარი.

ქონების აღრიცხვის და განკარგვის პროცესის სტიმულირება

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

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

აღრიცხა კომპანიის ბალანსზე არსებული უძრავი ქონება და მოხდა მათი სისტემატიზაცია.

შეიქმნა უძრავი ქონების GIS მონაცემთა ბაზა.

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

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

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

მოვახდინოთ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციების სამართლებრივი რეგულირება.

რაც თავის მხრივ საშუალებას იძლევა საშუალებას იძლევა:

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

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

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

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

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

ინფრასტრუქტურული პროექტები

რეაბილიტაცია ჩაუტარდა ახალციხის სატვირთოს შენობის სახურავს;

ნაგვის ნარჩენებისგან გასუფთავდა ოზურგეთს ვაგზლის მიმდებარე ტერიტორია და აბაშის ვაგზალი;

კანალიზაცია მოეწყო ზუგდიდის და ხაშურის ვაგზლებზე;

საპირფარეშო გაკეთდა ხაშურის ვაგზლის შენობაში;

განათება და წყალი გაკეთდა მცხეთის ვაგზალზე;

დაიწყო ბორჯომის ვაგზლის შენობის სახურავის და გუმბათის შეკეთება, დარბაზის და ჭერის სარემონტო სამუშაოები, წყალი და ელ გაყვანილობა. ამჟამად აღნიშნული პროექტი უკვე დასრულებულია;

საქართველოს მასშტაბით სხვადასხვა ლოკაციიდან მოხდა სს „საქართველოს რკინიგზას“ მიერ სახვადასხვა დროს გადმოცემული მოძრავი ქონების ტრანპორტირება და დასაწყობება ხაშურის სასაწყობე მეურნეობაში, რაც ხელს შეუწყობს:

- მარცვა/დატაცების ფაქტების აღკვეთას;
- ქონების რეალიზაციის პროცესის გამარტივებას;
- მომხმარებლებისთვის კომფორტული გარემოს შექმნას;
- აქტივების ღირებულების გაზრდას;
- დაცვის ხარჯების შემცირებას.

ხაშურის მუნიციპალიტეტის, სოფელ სარმანიშვილის მაცხოვრებლების კოლექტიური განცხადების გათვალისწინებით, სოფელ სარმანიშვილის კარში მოეწყო ახალი ე.წ. 8 მარტის ბაქანი, რომელიც იყო სავალალო მდგომარეობაში და საფრთხეს უქმნიდა სოფლის მაცხოვრებლების ჯანმრთელობასა და სიცოცხლეს.

სასასწორო მეურნეობა

- სასასწორო მეურნეობის მიერ გაწეული მომსახურების შედეგად მიღებულმა შემოსავალმა 2021 წელს შეადგინა დაახლოებით 145 972 ლარი, რომელიც მოიცავს როგორც სს საქართველოს რკინიგზისთვის ასევე კერძო პირებისთვის გაწეულ მომსახურებას.
 - 2020 წელთან შედარებით სასასწორო მეურნეობის მიერ მიღებული შემოსავალი გაზრდილია თითქმის 100 000 ლარით.
 - რაც საშუალებას იძლევა შენარჩუნდეს როგორც სამუშაო პერსონალი, ასევე სასასწორო ინფრასტრუქტურა.
 - მიმდინარეობს დაკალიბრების მომსახურეობის გაყიდვების შესახებ მარკეტინგული კვლევა ახალი კლიენტების მოძიების მიზნით.

ბიზნეს გარემოს გაუმჯობესება

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

- კვლევები

ქონების განკარგვის პროცესში მნიშვნელოვანი როლი უჭირავს კვლევებს. შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ თანამშრომლების მიერ მუდმივად ხდება ბაზარზე დაკვირვების საფუძველზე რეკომენდაციების მომზადება.

მიმდინარეობს მოლაპარაკებები სხვადასხვა კომპანიებთან სს „საქართველოს რკინიგზის“ და მისი შვილობილი კომპანიების ბალანსზე არსებული მიწის ნაკვეთებიდან განვითარების პოტენციალის მქონე ნაკვეთების შერჩევის მიზნით.

- გაყიდვები

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

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

მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები

- შპს „ჯიარ ქონების მართვამ“ განაახლა მოლაპარაკებები სხვადასხვა კომპანიებთან სადგურის შიდა და გარე არეალში სარეკლამო კონსტრუქციების და მასალების განთავსებაზე. დაინტერესებულ კომპანას უფლება მიეცემა განახორციელოს სარეკლამო და საინფორმაციო მასალები, ასევე შეძლოს რკინიგზის სადგურების ტერიტორიაზე სარეკლამო მასალების, დროშების, შტენდერების, პროდუქციის და სხვა არასტანდარტული კონსტრუქციების განთავსება.

SWOT

ძლიერი მხარე

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

სუსტი მხარე

- ✓ ქონების რეალიზაციის ან იჯარით გაცემის პროცესის ხანგრძლივობა.
- ✓ საიჯარო/სარეალზაციო ქონების ფასწარმოქმნის მოუქნელობა;
- ✓ უძრავი ქონების ბაზარზე დაბალი ცნობადობა;

შესაძლებლობები

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

საფრთხე

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

შპს „ჯიარ ბორჯომი - ბაკურიანი“

კომპანიის შესახებ

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

ორგანიზაციული სტრუქტურა

კომპანიაში ამ ეტაპზე დასაქმებულთა რაოდენობა შეადგენს 74 თანამშრომელს.

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

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

- 5-დან 10 წლის სტაჟის ჩათვლით - 90 ლარი;
- 10-დან 20 წლის სტაჟის ჩათვლით - 120 ლარი;
- 20 წელზე ზემოთ - 180 ლარი.

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

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

კოვიდ 19-ის პანდემია უარყოფითად აისახა ბორჯომ-ბაკურიანის სარკინიგზო ხაზზე, რომლის მუშაობაც გაჩერებულია 2020 წლის მარტის თვიდან . შესაბამისად ჯიარ ქონების მართვა სრულად უზრუნველყოფს “GR ბორჯომ-ბაკურიანის“ თანამშრომლების ფინანსურ უზრუნველყოფას და მიმდინარე საოპარციო ხარჯებს.

კონსოლიდირებული მონაცემები

საინვესტიციო ქონება

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

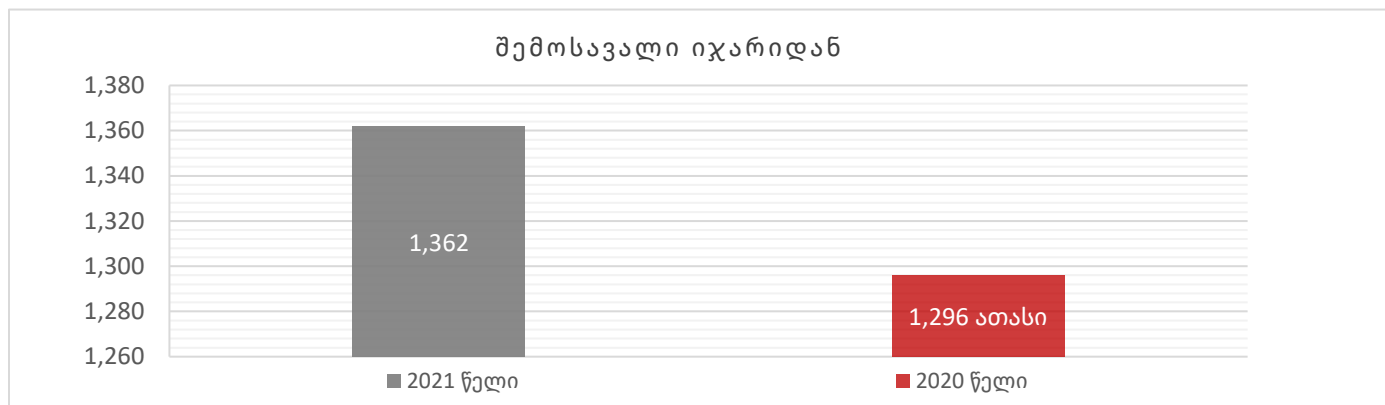
		ნარჩენი საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2021
1	უძრავი ქონება	7 965 ათასი
2	მიწის ნაკვეთები	29 347 ათასი
ჯამი		37 312 ათასი

სხვა ქონება და აღჭურვილობა

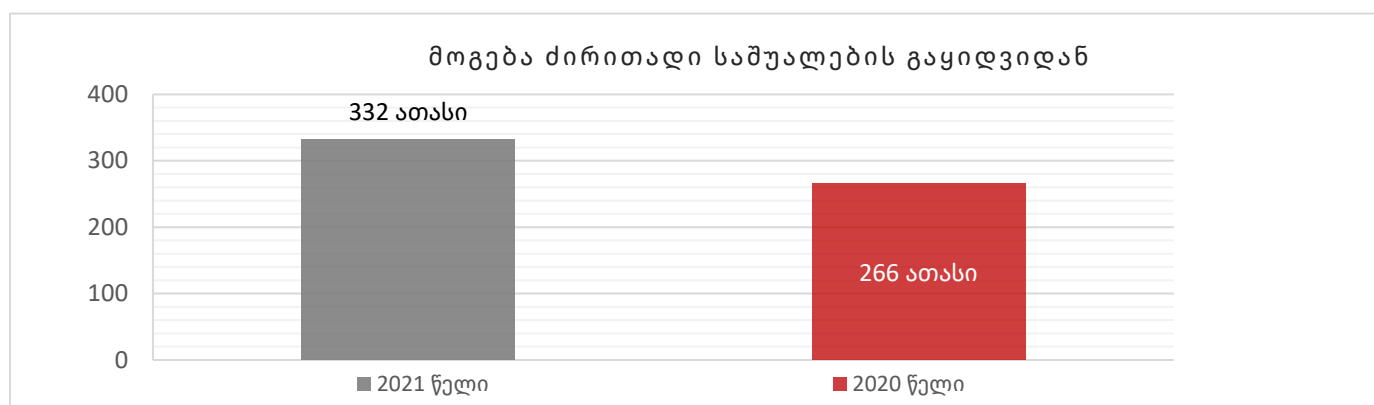
კომპანიის ბალანსზე ირიცხება სხვადასხვა ტიპის რკინიგზის მოძრავი შემადგენლობა (ელმავლები, სატვირთო და სამგზავრო ვაგონები). ასევე კომპანიის ბალანსზე ირიცხება მოძველებული ავტომობილები, მანქანა-დანადგარები და კავშირგაბმულობის საშუალებები. ამჟამად კომპანიაში მიმდინარეობს მოძრავი შემადგენლობის დახარისხება მისი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

მოძრავი შემადგენლობის ნარჩენი საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	7 578 ათასი
სხვაქონებისდააღჭურვილობისნარჩენისაბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	9 016 ათასი

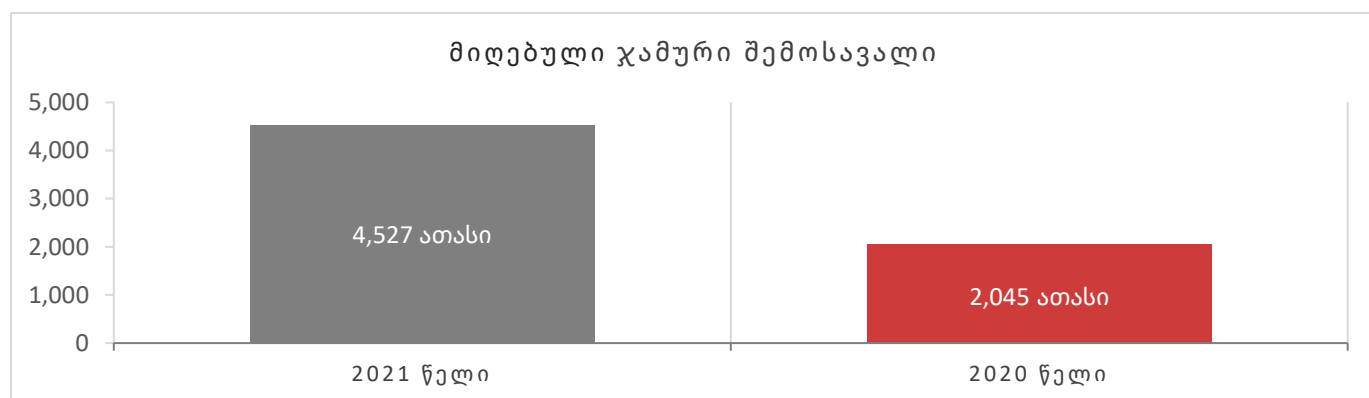
შემოსავლები



2021 წელს 2020 წელთან შედარებით, შემოსავალი იჯარიდან შემოსავალი გაიზარდა 5%-ით.



2021 წელს 2020 წელთან შედარებით, მოგება ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან გაიზარდა 24,8,9%-ით.



2021 წელს 2020 წელთან შედარებით, მიღებული ჯამური შემოსავალი შემცირდა 121,3%-ით.

- 2021 წელს ქონების რეალიზაციიდან მიღებულმა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა 1,238 ათასი ლარი.
- ჯგუფის საოპერაციო ხარჯებმა შეადგინა 4 816 ათასი ლარი, მათ შორის ქონების და მიწის გადასახადი 907 ათასი ლარი.

ფინანსური რისკები

ფინანსური რისკების მართვა

ჯგუფში რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი შეიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის სავალუტო რისკს და საპროცენტო განაკვეთის რისკს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი ამოცანებია რისკის შეზღუდვების დადგენა და შემდგომ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ფაქტორისადმი დაქვემდებარება ამ შეზღუდვებს არ გასცდეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკის ფაქტორების მართვის ფუნქციები განკუთვნილია შიდა პოლიტიკის და პროცედურების სათანადოდ ფუნქციონირების მიზნით, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების შესამცირებლად.

ჯგუფის მენეჯმენტი პასუხისმგებელია ჯგუფის რისკების მართვის ზედამხედველობაზე. ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკა ექვემდებარება რეგულარულ და პერიოდულ გადახედვას, რათა მოხდეს საბაზრო პირობებში ჯგუფის საქმიანობაში ცვლილებების დროული ასახვა.

ჯგუფის შესაძლოა აღმოჩნდეს შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი. ეს არის რისკი, როდესაც ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად გამოიწვევს მეორე მხარის ფინანსურ ზარალს. ამგვარი საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის მიერ კონტრაგენტებისათვის მომსახურების მიყიდვისას და აგრეთვე სხვა ოპერაციების შემთხვევაში, რომელთა შედეგადაც წარმოიქმნება ფინანსური აქტივები.

დებიტორული დავალიანება: ჯგუფის საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე ძირითადად თითოეული კლიენტის ინდივიდუალური მახასიათებლები მოქმედებს. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს, რომლებმაც შესაძლოა იმოქმედონ ჯგუფის კლიენტთა ბაზის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ მრეწველობის და ქვეყნის დეფოლტის რისკი, რომელშიც ფუნქციონირებენ კლიენტები, კერძოდ ბოლო დროს გაურესებულ ეკონომიკურ პირობებში.

ჯგუფის საიჯარო მოთხოვნები მოიცავს მოთხოვნებს საქართველოს კომპანიების მიმართ, რომლებიც ახორციელებენ მგზავრობის ბილეთების გაყიდვას ან სხვა მომსახურებას უწევენ ფიზიკურ პირებს. ამ მოთხოვნებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი იმართება მოთხოვნის ნაშთების ყოველთვიური მონიტორინგით და მოთხოვნით ვალის სასწრაფო დაფარვის შესახებ, როდესაც ნაშთი მიუახლოვდება ყველა ინდივიდუალური კონტრაქტისთვის განსაზღვრულ კონკრეტულ ზღვარს.

კლიენტის საკრედიტო რისკის მონიტორინგისას, კლიენტები ჯგუფდება მათი საკრედიტო მახასიათებლების მიხედვით, მათ შორის ასაკობრივი პროფილი, დაფარვის ვადა და წინა ფინანსური პრობლემების არსებობა.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, როდესაც ჯგუფი ვერ უზრუნველყოფს დაკისრებული ვალდებულების დროულად დაფარვას. ლიკვიდურობის რისკების პრევენციული მიზნებისათვის ჯგუფის მიდგომაა, რომ ვალდებულების გადახდის თარიღისათვის გააჩნდეს ყველა ფინანსური დავალიანების დაფარვის საშუალება, რათა შენარჩუნებულ იქნას ჯგუფის მაღალი რეპუტაცია საზოგადოების წინაშე.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ აგრეთვე უზრუნველყოფს სამუშაო კაპიტალის (working capital) დადებით ბალანსს, რაც გულისხმობს იმას, რომ ჯგუფის მიმდინარე აქტივები უნდა აღემატებოდეს მიმდინარე ვალდებულებებს. ჯგუფის მენეჯმენტი ახორციელებს სამუშაო კაპიტალის პერიოდულ მონიტორინგს.

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ ყოველთვიურ რეჟიმში ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების მონიტორინგს.

ჯგუფი გეგმავს დაფაროს თავისი მიმდინარე ვალდებულებები შემოსავლებით საოპერაციო საქმიანობიდან.

საბაზრო რისკი. ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს მისაღები რისკის მოცულობის შეზღუდვებს, რომლის პერიოდული მონიტორინგი ხორციელდება. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენებით თავიდან არ იქნება აცილებული ის დანაკარგები, რომელიც ამ შეზღუდვების მიღმა იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება უფრო მნიშვნელოვან საბაზრო ცვლილებებს.

სავალუტო რისკი. ჯგუფი შესაძლოა დაექვემდებაროს სავალუტო რისკს ყველა იმ ტრანზაქციაზე, რომელიც დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში (მაგ. საქონლისა და მომსახურების რეალიზაცია, შესყიდვები, ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები, სავაჭრო დებიტორული და კრედიტორული დავალიანებები). ვალუტები, რომელშიც ეს ოპერაციები, ძირითადად, დენომინირებულია არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს ამ რისკისადმი დაქვემდებარების შეზღუდვებს ვალუტის მიხედვით და მთლიანად. ამ მხრივ მდგომარეობის მონიტორინგი ხორციელდება ყოველთვიურად.

კაპიტალის მართვა. ჯგუფის კაპიტალის მართვის ამოცანებია უზრუნველყოს ჯგუფის გამართული ფუნქციონირება, რათა მეწილეებმა მიიღონ უკუგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულმა მხარეებმა – სარგებელი და შენარჩუნდეს ჯგუფის ოპტიმალური სტრუქტურა, რათა შემცირდეს კაპიტალური ხარჯები. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირების მიზნით, ჯგუფმა შესაძლოა მოახდინოს გადასახდელი დივიდენდების ოდენობის კორექტირება, დაუბრუნოს კაპიტალი ან გაზარდოს საწესდებო კაპიტალი.

საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაცია. კომპანიაში საკუთარი აქციების შესყიდვას ადგილი არ ქონია.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს არ გააჩნია სესხები ან სხვა სახის ფინანსური ვალდებულებები, რომლებსაც ერიცხება პროცენტი.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი ახსნა განმარტებები.

კომპანიის აქტივებისა და ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში, რომელიც აუდირებულია სერთაშორისო აუდიტორიული კომპანიის მიერ.

კორონავირუსი

COVID-19-ის აფეთქებამ და მისმა სწრაფმა გავრცელებამ მსოფლიოს გარშემო 2020 წლის დასაწყისში არსებითი გავლენა იქონია და ბიზნეს გარემოში ცვლილებები შეიტანა მსოფლიოს გარშემო ყველა ქვეყანაში, მათ შორის საქართველოშიც.

2020 წლის 11 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ (WHO) COVID-19 კორონავირუსის პანდემიად გამოაცხადა. COVID-19 -ის საზოგადოების ჯანმრთელობისთვის პოტენციურად სერიოზული საფრთხის საპასუხოდ, საქართველოს მთავრობამ ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგო ზომები მიიღო, რაც მოიცავს ტრანსსასაზღვრო გადაადგილებაზე შეზღუდვების დაწესებას, უცხოელი სტუმრებისთვის ქვეყანაში შემოსვლის შეზღუდვებს და ბიზნეს საზოგადოებისთვის მითითების მიცემას, რომ თანამშრომლები სახლიდან მუშაობის რეჟიმზე გადაიყვანონ. 2020-2021 წლების განმავლობაში, რეგიონალურმა უფლებამოსილმა ორგანოებმა ეტაპობრივად შემოიღეს დამატებითი ზომები სოციალური დისტანცირების გასაძლიერებლად, სკოლების, უნივერსიტეტების, რესტორნების, კინოთეატრების, თეატრების და მუზეუმების და სპორტული დაწესებულებების დახურვის ჩათვლით.

საქართველოს მთავრობამ შემოღებული ზომების ეტაპობრივი გაუქმება 2020 წლის მაისის ბოლოდან დაიწყო. თუმცა ეპიდსიტუაციის გაუარესების გამო სექტემბრიდან კვლავ განხორციელდა წერტილოვანი ჩაკეტვები.

ჯგუფის მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით და ამჟამად ხელმისაწვდომ სხვა საჯარო ინფორმაციასთან ერთად COVID-19-მა უარყოფითი გავლენა იქონია ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე 2021 წელს. ვინაიდან, შექმნილმა სიტუაციამ გავლენა მოახდინა არსებული მოიჯარეების გადახდის უნაიანობაზე, რაც შესაბამისად წარმოქმნილ შეუსრულებელ ვალდებულებებში გამოიხატა. კომპანიამ შექმნილ გაუთვალისწინებელ სიტუაციაზე საპასუხოდ და მოიჯარეების მიმართ განახორციელა საიჯარო ქირის პატიება შეზღუდვების მოქმედების პერიოდზე, ჯამში განხორციელდა **41 503 ლარის პატიება**.

ამის მიუხედავად, სამსახურის აქტიური ძალისხმევით 2021 წლის განმავლობაში კვლავ მოხდა საიჯარო ურთიერთობების განახლება უმეტეს შემთხვევაში ყოფილ მოიჯარეებთან და ასევე მოძიებულ იქნა ახალი. ამ ეტაპზე კომპანია თითქმის დაუბრუნდა პანდემიამდე არსებულ მდგომარეობას.

ასევე, თანამშრომელთა აქტიური ძალისხმევით, განხორციელდა დებიტორული დავალიანებების ამოღება, მათ შორის ძველი, უიმედო ვალდებულებების.

ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მოსალოდნელია, რომ უახლოეს მომავალში ჯგუფი ჩვეულებრივ გაარგმელებს მის საოპერაციო საქმიანობას ფულადი სახსრებისა და მათი ექვივალენტების მნიშვნელოვანი რეზერვების არსებობის, გარე ვალის არარსებობის და საჭიროების შემთხვევაში, მშობელი კომპანიის სს „საქართველოს რკინიგზის“ ფინანსურ რესურსებზე თავისუფალი წვდომის შედეგად.

ხელმძღვანელობა არ გამორიცხავს რომ გახანგრძლივებულ საკრანტინო პერიოდს, ზომების გამკაცრებას, ან მსგავსი ზომების უარყოფით გავლენას ეკონომიკურ გარემოზე საზიანო იქნება ჯგუფისთვის საშუალო და გრძელვადიან პერიოდში. ჯგუფი ასევე ითვალისწინებს მოვლენათა განვითარების შესაძლო უარყოფითი ვარიანტებს და მზად არის საოპერაციო გეგმების ადაპტირებისთვის.

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

2021 წლის 3 დეკემბრისათვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის, მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია კომპანიის დირექტორის მიერ, 2022 წლის 3 ოქტომბერს .

გენერალური დირექტორი

კორონავირუსი

COVID-19-ის აფეთქებამ და მისმა სწრაფმა გავრცელებამ მსოფლიოს გარშემო 2020 წლის დასაწყისში არსებითი გავლენა იქონია და ბიზნეს გარემოში ცვლილებები შეიტანა მსოფლიოს გარშემო ყველა ქვეყანაში, მათ შორის საქართველოშიც.

2020 წლის 11 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ (WHO) COVID-19 კორონავირუსის პანდემიად გამოაცხადა. COVID-19 -ის საზოგადოების ჯანმრთელობისთვის პოტენციურად სერიოზული საფრთხის საპასუხოდ, საქართველოს მთავრობამ ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგო ზომები მიიღო, რაც მოიცავს ტრანსპორტის გადაადგილებაზე შეზღუდვების დაწესებას, უცხოელი სტუმრებისთვის ქვეყანაში შემოსვლის შეზღუდვებს და ბიზნეს საზოგადოებისთვის მითითების მიცემას, რომ თანამშრომლები სახლიდან მუშაობის რეჟიმზე გადაიყვანონ. 2020-2021 წლების განმავლობაში, რეგიონალურმა უფლებამოსილმა ორგანოებმა ეტაპობრივად შემოიღეს დამატებითი ზომები სოციალური დისტანცირების გასაძლიერებლად, სკოლების, უნივერსიტეტების, რესტორნების, კინოთეატრების, თეატრების და მუზეუმების და სპორტული დაწესებულებების დახურვის ჩათვლით.

საქართველოს მთავრობამ შემოღებული ზომების ეტაპობრივი გაუქმება 2020 წლის მაისის ბოლოდან დაიწყო. თუმცა ეპიდსიტუაციის გაუარესების გამო სექტემბრიდან კვლავ განხორციელდა წერტილოვანი ჩაკეტვები.

ჯგუფის მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით და ამჟამად ხელმისაწვდომ სხვა საჯარო ინფორმაციასთან ერთად COVID-19-მა უარყოფითი გავლენა იქონია ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე 2021 წელს. ვინაიდან, შექმნილმა სიტუაციამ გავლენა მოახდინა არსებული მოიჯარეების გადახდისუნარიანობაზე, რაც შესაბამისად წარმოქმნილ შეუსრულებელ ვალდებულებებში გამოიხატა. კომპანიამ შექმნილ გაუთვალისწინებელ სიტუაციაზე საპასუხოდ და მოიჯარეების მიმართ განახორციელა საიჯარო ქირის პატიება შეზღუდვების მოქმედების პერიოდზე, ჯამში განხორციელდა 41 503 ლარის პატიება.

ამის მიუხედავად, სამსახურის აქტიური ძალისხმევით 2021 წლის განმავლობაში კვლავ მოხდა საიჯარო ურთიერთობების განახლება უმეტეს შემთხვევაში ყოფილ მოიჯარეებთან და ასევე მოძიებულ იქნა ახალი. ამ ეტაპზე კომპანია თითქმის დაუბრუნდა პანდემიამდე არსებულ მდგომარეობას. ასევე, თანამშრომელთა აქტიური ძალისხმევით, განხორციელდა დებიტორული დავალიანებების ამოღება, მათ შორის ძველი, უიმედო ვალდებულებების.

ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მოსალოდნელია, რომ უახლოეს მომავალში ჯგუფი ჩვეულებრივ გაარგძელებს მის საოპერაციო საქმიანობას ფულადი სახსრებისა და მათი ექვივალენტების მნიშვნელოვანი რეზერვების არსებობის, გარე ვალის არარსებობის და საჭიროების შემთხვევაში, მშობელი კომპანიის სს „საქართველოს რკინიგზის“ ფინანსურ რესურსებზე თავისუფალი წვდომის შედეგად.

ხელმძღვანელობა არ გამოიყენებს რომ გახანგრძლივებულ საკარანტინო პერიოდს, ზომების გამკაცრებას, ან მსგავსი ზომების უარყოფით გავლენას ეკონომიკურ გარემოზე საზიანო იქნება ჯგუფისთვის საშუალო და გრძელვადიან პერიოდში. ჯგუფი ასევე ითვალისწინებს მოვლენათა განვითარების შესაძლო უარყოფითი ვარიანტებს და მზად არის საოპერაციო გეგმების ადაპტირებისთვის.

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

2021 წლის 31 დეკემბრისათვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის, მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია კომპანიის დირექტორის მიერ, 2022 წლის 3 ოქტომბერს .

გენერალური დირექტორი



GR | ქონების
მართვა