

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“

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 საკუთრი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს "KPMG Georgia"

მე-5 სართული, GMT პლაზა

მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)

თბილისი, საქართველო 0105

IN 404437695

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ მესაკუთრეს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიების (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, ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს მიერ გამოშვებული 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 დამოუკიდებლობა ვართ ჯგუფისგან ბუღალტრთა 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 გამოიწვეულ 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 შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავეგემოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული საადრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საადრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად 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, გვევლება 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 საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ პასუხისმგებელი ვართ ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი 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:

ნიკოლოზ ჭოჭუა

’000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	9	145,244	133,535
ძირითადი საშუალებები		2,432	2,988
არამატერიალური აქტივები		227	246
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	11	5,281	4,634
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		39	39
სულ გრძელვადიანი აქტივები		153,223	141,442
მოკლევადიანი აქტივები			
საგადასახადო აქტივები		545	484
მარაგები		849	680
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	36,541	39,238
გაცემული სესხები	11	40,847	40,826
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	28,212	17,610
სულ მოკლევადიანი აქტივები		106,994	98,838
სულ აქტივები		260,217	240,280
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	13		
საწესდებო კაპიტალი		182,063	182,063
დისკონტირება გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალზე დამატებით გადახდილი კაპიტალი		(10,271)	(10,271)
დაგროვილი ზარალები		30,783	30,783
		(331,500)	(345,174)
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი კაპიტალი		(128,925)	(142,599)
არამაკონტროლებელი წილი		(19,644)	(22,517)
სულ კაპიტალი		(148,569)	(165,116)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	15	174,433	234,275
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		174,433	234,275
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	15	211,988	149,424
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	22,365	21,697
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		234,353	171,121
სულ ვალდებულებები		408,786	405,396
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		260,217	240,280

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-45 გვერდებზე

შპს „რაკიან დეველოპმენტი“

2021 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	2021	2020 გადაანგარიშებული*
შემოსავალი	6	21,271	17,019
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	9	20,041	(26,966)
საოპერაციო ხარჯები	7	(12,176)	(10,841)
სხვა ხარჯები (წმინდა)		(110)	(319)
წმინდა გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი) სავაჭრო მოთხოვნებზე	18(c)	1,081	(1,374)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		30,107	(22,481)
ფინანსური შემოსავალი	8	19,142	2,532
ფინანსური ხარჯები	8	(32,702)	(45,495)
წმინდა ფინანსური ხარჯი		(13,560)	(42,963)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		16,547	(65,444)
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში		16,547	(65,444)
მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) რომელიც მიკუთვნება:			
კომპანიის მესაკუთრეებზე		13,674	(55,980)
არამაკონტროლებელ წილზე		2,873	(9,464)
		16,547	(65,444)

*შესადარისი ინფორმაცია გადაანგარიშებულია შეცდომების გასწორების გათვალისწინებით, იხ. შენიშვნა 5.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 23 დეკემბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

ბენოი ჯონსონ კურიენ
დირექტორი

გიორგი ნინუა
მთავარი ბუღალტერი

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-45 გვერდებზე

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“
2021 წლის კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

	კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი					არამაკონტროლებელი წილი	სულ კაპიტალი
	საწესდებო კაპიტალი	დისკონტირება გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალზე	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალები	სულ		
’000 ლარი							
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	182,063	(10,271)	32,600	(289,194)	(84,802)	(12,725)	(97,527)
მთლიანი სრული ზარალი							
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	-	(55,980)	(55,980)	(9,464)	(65,444)
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	-	(55,980)	(55,980)	(9,464)	(65,444)
ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრეებთან							
მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ სესხებსა და კრედიტებზე (შენიშვნა 13(d))	-	-	(1,817)	-	(1,817)	(328)	(2,145)
სულ ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრეებთან	-	-	(1,817)	-	(1,817)	(328)	(2,145)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	182,063	(10,271)	30,783	(345,174)	(142,599)	(22,517)	(165,116)
 ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	 182,063	 (10,271)	 30,783	 (345,174)	 (142,599)	 (22,517)	 (165,116)
მთლიანი სრული შემოსავალი							
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	-	13,674	13,674	2,873	16,547
მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	-	13,674	13,674	2,873	16,547
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	182,063	(10,271)	30,783	(331,500)	(128,925)	(19,644)	(148,569)

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10-45 გვერდებზე.

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“
2021 წლის კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	2021	2020 გადაანგარიშებული*
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
წლის მოგება/(ზარალი)		16,547	(65,444)
<i>კორექტირებები:</i>			
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	9	(20,041)	26,996
წმინდა ფინანსური ხარჯები	8	13,560	42,963
მოთხოვნებზე გაუფასურების ანარიცხი/(აღდგენა)	18(c)	(1,081)	1,374
ცვეთისა და ამორტიზაციის დარიცხვები		697	692
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობებიდან საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		9,682	6,551
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		1,827	(1,970)
ცვლილება საგადასახადო აქტივებში		(61)	2,170
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		668	(709)
ცვლილება მარაგებში		(169)	22
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები პროცენტის გადახდამდე		11,947	6,064
გადახდილი პროცენტი	15	-	(23,521)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		11,947	(17,457)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები			
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(89)	(247)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(133)	(223)
ძირითადი საშუალებების გასვლა		8	82
საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე		180	279
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(34)	(109)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობებიდან		-	-
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		11,913	(17,566)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს	12	17,610	31,068
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(1,311)	4,108
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	12	28,212	17,610

*შესადარისი ინფორმაცია გადაანგარიშებულია შეცდომების გასწორების გათვალისწინებით, იხ. შენიშვნა 5.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-45 გვერდებზე.

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი 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 და უკანასკნელმა გეოპოლიტიკურმა გაურკვევლობამ რუსეთისა და უკრაინის გარშემო კიდევ უფრო გაზარდა ეკონომიკური გაურკვევლობის დონე საქართველოში.

2022 წლის თებერვალში, რუსეთის ფედერაციასა და უკრაინას შორის შეიარაღებული კონფლიქტის გამო, რიგმა ქვეყნებმა დააწესა სანქციები რუსეთის ფედერაციის წინააღმდეგ. კონფლიქტი გავლენას ახდენს არა მხოლოდ ორი ქვეყნის ეკონომიკურ საქმიანობაზე, არამედ გლობალურ ეკონომიკაზეც. სანქციების შედეგად, მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში გაიზარდა ფასები საყოფაცხოვრებო საქონელსა და სურსათზე, დაირღვა არსებული კავშირები რესურსების მიწოდებას შორის, ინფლაცია ასევე მოქმედებს ფასებზე და ანალიტიკოსები ასევე პროგნოზირებენ ეკონომიკურ გავლენას გლობალურ ინდუსტრიაზე. საქართველოს ეკონომიკაც დაზარალდა აღნიშნული მოვლენების გამო და ექვემდებარება მომავალ გაურკვევლობებს ეკონომიკაში, ზემოთ აღწერილის შესაბამისად; მეორე მხრივ, 2023 წელს საქართველოს ეკონომიკის ერთიწუთა ზრდა არის პროგნოზირებული, რაც გამოწვეულია ექსპორტისა და ტურიზმიდან მიღებული უფრო მაღალი შემოსავლებით და ძლიერი კერძო მოხმარებით.

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

(b) ორგანიზაცია და საქმიანობა

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

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

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

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი მთლიანად იყო ფლობილი ღია სააქციო საზოგადოება "რაკინ დეველოპმენტის" (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) მიერ (იხ. ასევე შენიშვნა 21)

ჯგუფის დაფინანსების უდიდესი ნაწილი და საკრედიტო დაქვემდებარება მიკუთვნებადია მის მშობელ კომპანიაზე - ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“, არაბთა გაერთიანებული საამიროები ("მშობელი კომპანია"). შედეგად, ჯგუფი ეკონომიკურად დამოკიდებულია მშობელ კომპანიაზე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 21-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

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

(b) ფუნქციონირებადი საწარმო

მიუხედავად იმისა, რომ 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მოკლევადიანი ვალდებულებები იყო 127,359 ათასი ლარი (2020: 72,283 ათასი ლარი), კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის მიხედვით, რომელიც ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაბამისი, შემდეგი მიზეზების გამო:

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რომელიც მიანიშნებს იმაზე, რომ ჯგუფს ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, საბოლოო მშობელი კომპანიისგან დაფინანსების გზით („ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტი“), მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის.

აღნიშნული პროგნოზები დამოკიდებულია დაშვებაზე, რომ "ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტი" ამჟამად მისთვის მართებული თანხების დაფარვას არ მოითხოვს, რაც 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის 380,483 ათას ლარს შეადგენდა (2020: 378,365 ათასი ლარი) და შეტანილი იყო სესხებსა და კრედიტებში, და რომ პერიოდის განმავლობაში დამატებით ფინანსურ დახმარებას გაუწევს ჯგუფს (იხილეთ ასევე შენიშვნა 15). "ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტმა" დაადასტურა განზრახვა გააგრძელოს მსგავსი დაფინანსების უზრუნველყოფა ჯგუფის საჭიროების მიხედვით, და რომ ის არ აპირებს ბალანსის თარიღისთვის დასაფარი ოდენობების დაფარვის მოთხოვნას, პროგნოზების მიერ მოცული პერიოდისთვის. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, ხელმძღვანელობა აცნობიერებს, რომ ვერ იქნება დარწმუნებული იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ.

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

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

ფას-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 აღნიშნული 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 ანგარიშგებებში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 2(b) - მშობელ კომპანიაზე დამოკიდებულება;
- შენიშვნა 9 - საინვესტიციო ქონება.

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

- შენიშვნა 9(a) - საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება;
- შენიშვნა 11(b) - სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი;

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

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

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 9(a) - საინვესტიციო ქონება;
- შენიშვნა 11(b) - სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი;
- შენიშვნა 15(d) - სესხები და კრედიტები; და
- შენიშვნა 18(a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები.

5. შეცდომების გასწორება

2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ჯგუფმა აღმოაჩინა, რომ წინა წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მას შესაბამისად არ განუცალკევებია საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება და დაკავშირებული უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მოძრაობების გავლენა.

წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღნიშნული შეცდომები იქნა გასწორებული შესაბამისი პერიოდისთვის.

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 ლარი	კორექტირებების შედეგი		
	ადრე წარმოდგენილის შესაბამისად	კორექტირებები	გადაანგარიშებული
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	(10,690)	(16,276)	(26,966)
ფინანსური ხარჯები	(61,771)	16,276	(45,495)
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში	(65,444)	-	(65,444)

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

'000 ლარი	კორექტირებების შედეგი		
	ადრე აღრიცხულის შესაბამისად	კორექტირებები	გადაანგარიშებული
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	10,690	(16,276)	26,966
წმინდა ფინანსური ხარჯები	59,239	16,276	42,963
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(17,457)	-	(17,457)

6. შემოსავალი

'000 ლარი	2021	2020
საიჯარო შემოსავალი		
საიჯარო შემოსავალი მოიჯარეებისგან	17,560	13,154
სხვა საიჯარო შემოსავალი	227	469
	17,787	13,623
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან		
მომსახურების საფასური	3,484	3,396
	3,484	3,396
	21,271	17,019

(a) მომსახურების საფასური

ჯგუფი უზრუნველყოფს სავაჭრო ცენტრში საერთო სივრცესთან დაკავშირებულ მომსახურებას, რაც მოიცავს დერეფნების გაწმენდას, უსაფრთხოების უზრუნველყოფას და გათბობას. აღნიშნული მომსახურებისთვის თითოეული მოიჯარე იხდის ფიქსირებულ ყოველთვიურ გადასახადს 8 აშშ დოლარის ოდენობით, მის მიერ დაქირავებულ თითო კვადრატულ მეტრზე (2020: 8 აშშ დოლარი თითო კვადრატულ მეტრზე).

(b) კომუნალური ხარჯები

ჯგუფის ნაკისრ ვალდებულებას წარმოადგენს, მომსახურების პროვაიდერების მიერ გაწეული კომუნალური მომსახურების მის მოიჯარეებზე ფასნმატიანი საკომისიოს დარიცხვის გარეშე მიწოდების ორგანიზება, როგორცაა: ელექტროენერგია, წყალმომარაგება, დასუფთავება, და HVAC (გათბობა, ვენტილაცია და ჰაერის კონდიციონირება).

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

- ჯგუფი არ იღებს მომსახურებაზე უფლებებს კომუნალური მომსახურების მოიჯარეებზე გადაცემამდე; და
- ჯგუფს არ აქვს უფლება შეცვალოს ან დაადგინოს მომსახურების პროვაიდერების მიერ დაწესებული გაყიდვის ფასები.
- შესაბამისად, 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, მოიჯარეებისგან შეგროვებული 2,471 ათას ლარის ოდენობით კომუნალური მოსაკრებლები (2020: 1,305 ათასი ლარი) და შესაბამისი, 2,471 ათასი ლარის ოდენობით საოპერაციო ხარჯები (2020: 1,305 ათასი ლარი), ნეტო საფუძველზე არის წარმოდგენილი.

7. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2021	2020
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	3,870	2,753
ხელფასები და გასამრჯელოები	3,225	2,942
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	1,294	1,392
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,257	969
ცვეთისა და ამორტიზაციის დარიცხვები	697	692
მარკეტინგის ხარჯები	503	787
ქონების დაზღვევა	483	462
სხვა	847	844
	12,176	10,841

8. წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 ლარი	2021	2020
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული		
საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის მიხედვით	2,477	2,532
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი - სამართლიანი ღირებულების წმინდა ცვლილება	651	-
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა	16,014	-
ფინანსური შემოსავალი	19,142	2,532

საპროცენტო ხარჯი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე	(24,281)	(22,458)
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი - სამართლიანი ღირებულების წმინდა ცვლილება	-	(1,126)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი*	(8,421)	(21,911)
ფინანსური ხარჯები	(32,702)	(45,495)
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	(13,560)	(42,963)

*საკურსო სხვაობით განპირობებულ წმინდა ამონაგებში/ზარალში შეტანილია უცხოური გაცვლითი კურსის მოძრაობის გავლენა საინვესტიციო ქონებაზე (იხ. შენიშვნა 9).

9. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწის ნაკვეთები	სავაჭრო ცენტრი	სულ
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	18,874	125,104	143,978
შესყიდვები	-	247	247
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	2,630	13,646	16,276
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	3,170	(30,136)	(26,966)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	24,674	108,861	133,535
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	24,674	108,861	133,535
შესყიდვები	-	89	89
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(1,405)	(7,016)	(8,421)
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	1,040	19,001	20,041
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	24,309	120,935	145,244

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს 120,935 ათასი ლარის ღირებულების მქონე სავაჭრო ცენტრს (თბილისი მოლი) დიდმის ტერიტორიაზე (თბილისი) (2020 წლის 31 დეკემბერი: 108,861 ათასი ლარი), 20,842 ათასი ლარის ღირებულების მქონე მიმდებარე მიწის ნაკვეთებით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 21,072 ათასი ლარი). 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთების ნარჩენი ნაშთი, 3,467 ათასი ლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 3,602 ათასი ლარი), წარმოადგენდა თბილისში (საქართველო), დიდმის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებს.

2017 წელს, ჯგუფმა ტაბახმელაში, ვარძიასა და დილოში მდებარე რამდენიმე მიწის ნაკვეთი მესამე პირებს მიჰყიდა. მხარეებს შორის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, დიდმის და ტაბახმელას მიწის ნაკვეთების გაყიდვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები 27,507 ათასი ლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 29,096 ათასი ლარი) იქნა გადატანილი მესამე მხარეებიდან დაკავშირებულ მხარეზე, იმგვარად, რომ ზემოაღნიშნული მოთხოვნა, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, იყო დაკავშირებული მხარის მიმართ (იხილეთ შენიშვნა 21 (c)(i)).

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

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

(a) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

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

შეფასება ჩატარდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების მოდელი ითვალისწინებს წმინდა ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც ქონებიდან წარმოიშვება, მოსალოდნელი იჯარის ზრდის განაკვეთის, ფართების დაკავებულობის მაჩვენებლის, იჯარის საშელავათო ხარჯების, (როგორც არის პერიოდები საიჯარო გადასახადის გარეშე), ასევე სხვა ხარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც არ იფარება მოიჯარეების მიერ. მოსალოდნელი წმინდა ფულადი ნაკადები დისკონტირდება რისკებზე მორგებული დისკონტირების განაკვეთების გამოყენებით.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების განახლებული პროგნოზი, იმ საიჯარო ხელშეკრულებების გათვალისწინებით, რომლებიც ხელმოწერილია ან რომელთა ხელმოწერა მოსალოდნელია, ან გაუქმებულია 2021 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ უმოკლეს პერიოდში.

თბილისი მოლის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულია შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- ფულადი ნაკადები დაგეგმილია წარსული გამოცდილების, ფაქტიური საოპერაციო შედეგების და ჯგუფის ხუთწლიანი ბიზნეს გეგმის საფუძველზე.
- საიჯარო ფართის დატვირთვის მაჩვენებელი დაგეგმილია 69%-ზე, მესამე წლის დასრულებიდან და შემდგომ წლებში;
- პოტენციური მთლიანი საშუალო წლიური საიჯარო განაკვეთი ფასდება, საშუალოდ 13 აშშ დოლარის ოდენობით თითო კვადრატულ მეტრზე, თითო თვეში, საიჯარო ფართებიდან მიღებული შემოსავლის, თავისუფალი ფართების და სხვა შემოსავლის საფუძველზე.
- საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულ იქნა გადასახადების შემდგომი დისკონტირების განაკვეთი 12.40%-ის ოდენობით; და
- ტერმინალური ღირებულება იქნა განსაზღვრული ხუთწლიანი პერიოდის ბოლოს. ტერმინალური ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ იქნა ტერმინალური ზრდის განაკვეთი 2.3%-ის ოდენობით.

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

ზემოთ მოყვანილი სამართლიანი ღირებულების დაშვებები მგრძნობიარეა შემდეგი მიმართულებებით:

- დისკონტირების განაკვეთის 1%-იანი ზრდა 4,933 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას;
- საპროგნოზო შემოსავლის 10%-იანი შემცირება 10,105 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას.

2021 და 2020 წლებში, თითოეულ ზემოაღნიშნულ მნიშვნელოვან არადაკვირვებად არაემპირიულ ამოსავალ მონაცემთან დაკავშირებული კორექტირებები 5%-იდან 10%-მდე დიაპაზონში მერყეობდა. შეფასებაში გამოყენებული კორექტირებული საბაზრო ფასების 5%-იანი ცვლილება სამართლიანი ღირებულების შეფასებას დაახლოებით 1,215 ათასი ლარით შეცვლიდა (2020: 1,234 ათასი ლარი).

სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, საშემფასებლო მეთოდში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი კორექტირებების გამო.

(b) უზრუნველყოფა

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია მშობელი კომპანიისგან აღებული უზრუნველყოფილი სესხის ფარგლებში. გირაოს დეტალები წარმოდგენილია 15-ე შენიშვნაში.

10. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან (შენიშვნა 21)	27,507	29,096
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ (შენიშვნა 21)	5,984	5,984
სავაჭრო მოთხოვნები	2,473	3,685
სხვა მოთხოვნები	577	473
	36,541	39,238

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ მოიცავს გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალს, დაფარვის ვადით 2015 წლის 31 დეკემბერი.

ჯგუფის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული გაუფასურების ზარალი განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

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

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შპს "მთაწმინდის პარკზე" გაცემული სესხი	38,918	38,918
მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხი	40,847	40,826
შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკზე“ გაცემული სესხი	1,115	1,115
	80,880	80,859
გაუფასურების რეზერვი	(40,033)	(40,033)
ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული სასესხო მოთხოვნა	40,847	40,826

შპს "ერგე დეველოპმენტი"-ზე გაცემული სესხი - სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული 5,281 4,634

(a) ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული გაცემული სესხები

მშობელ კომპანიაზე გაცემული სესხები 40,847 ათასი ლარის ოდენობით (2020: 40,826 ათასი ლარი) იმავე დონის შვილობილი საწარმოდან მშობელ კომპანიაზე გადაეწერა 2011 წელს. სესხის იყო დასაფარი 2013-2018 წლების განმავლობაში.

ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, დარიცხული პროცენტი კვარტალში ერთხელ უნდა იქნეს დაფარული. 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, მშობელმა კომპანიამ დაარღვია გადახდის პირობები, რამაც დეფოლტის შემთხვევა გამოიწვია. შედეგად, სესხის მთლიანი დაუფარავი ნაშთი იქნა კლასიფიცირებული, როგორც დასაფარი მოთხოვნისთანავე, ორივე საანგარიშგებო თარიღისთვის.

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

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

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობის შეფასებით, გაცემული სესხების დაუფარავი ნაშთის ამოღების ალბათობა იყო ძალიან დაბალი. შედეგად, გაუფასურების რეზერვი განისაზღვრა როგორც სხვაობა მთლიან საბალანსო ღირებულებასა და ანაზღაურებად ღირებულებას შორის. შესაბამისად, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, წმინდა საბალანსო ღირებულებები ნულამდე იქნა შემცირებული.

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

შპს „სიგმა 2018“ („სიგმა“) საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, წარმოადგენს „თბილისის პარკის“ დაკავშირებულ მხარეს. „სიგმა“ ფლობდა, თბილისში, სოფელ შინდისში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებს („მიწის ნაკვეთები“). „სიგმას“, „სგპ“-ს, „ერგეს“, თბილისის პარკსა და ჯგუფს შორის 2019 წლის 8 აპრილს გაფორმებული, გადაცემის და ურთიერთგადაფარვის ხელშეკრულებების შედეგად, მიწები იქნა გადაცემული ერგესთვის. გადაცემის თარიღისთვის, გადაცემული მიწების სამართლიანი ღირებულება 2 მილიონი აშშ დოლარით იქნა შეფასებული. 2019 წლის 8 აპრილს, დაუყოვნებლივ გაყიდვის ოპერაციის შემდეგ, ჯგუფმა და სიგმამ დადეს გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც სიგმა 5,348 ათასი ლარის ოდენობით, „ერგესგან“ მისაღებ უფლებებს მიწების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსულობებზე („უფლება“) გადასცემს შპს „რაკიონ დეველოპმენტს“, 6,402 ათასი ლარის ოდენობით „სგპ“-ს სესხის სანაცვლოდ.

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

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

რადგან შპს „რაკიონ დეველოპმენტს“ ჰქონდა 6,402 ათასი ლარის ოდენობით სასესხო მოთხოვნები შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკის“ მიმართ, რომელიც სრულად იყო გაუფასურებული წინა წლებში, ჯგუფმა აღიარა ადრე ჩამოწერილი სესხის აღდგენის შედეგად მიღებული ამონაგები 5,299 ათასი ლარის ოდენობით 2019 წელს.

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

ჯგუფის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სამართლიანი ღირებულების შეფასება წარმოდგენილია 18-ე შენიშვნაში.

12. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მიმდინარე ანგარიში	28,212	17,610
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში	28,212	17,610

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

13. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გადახდილი საწესდებო კაპიტალი	176,079	176,079
გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალი	5,984	5,984
სულ გადახდილი და გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალი	182,063	182,063

დისკონტირების ნაშთი გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალზე 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო 10,271 ათასი ლარი (2020: 10,271 ათასი ლარი).

(b) არამაკონტროლებელი წილი

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

'000 ლარი	შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“	
	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
არამაკონტროლებელი წილის პროცენტულობა	15.30%	15.30%
გრძელვადიანი აქტივები	144,934	133,660
მოკლევადიანი აქტივები	34,322	24,558
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(135,087)	(195,141)
მოკლევადიანი ვალდებულებები	(172,588)	(110,275)
წმინდა ვალდებულებები	(128,419)	(147,198)
არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულება	(19,644)	(22,517)
შემოსავალი	21,271	17,019
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში	18,779	(61,866)
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში	18,779	(61,866)
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი არამაკონტროლებელი წილი	15,906	(52,402)
სულ	2,873	(9,464)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) ფულადი ნაკადები	11,943	(17,629)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	(32)	(125)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან	-	-
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში	11,911	(17,754)

(c) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ჯგუფის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად, რომელიც მომზადებულია ფასს-ების შესაბამისად. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა აღრიცხა 331,500 ათასი ლარის ოდენობით დაგროვილი ზარალები (2020 წლის 31 დეკემბერი: 345,174 ათასი ლარის ოდენობით დაგროვილი ზარალები).

(d) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

დამატებით გადახდილი კაპიტალი მიკუთვნებულია მშობელი კომპანიისგან (დსს "რაკინ დეველოპმენტი") მიღებული სესხის ამორტიზებული ღირებულების გადაფასებაზე, რომელიც გამოწვეული იყო უზრუნველყოფილ სესხებზე დაგროვილი პროცენტის ნაადრევი დაფარვით, რამაც მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი გამოიწვია 2019 წელს.

14. კაპიტალის მართვა

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

ჯგუფის ვალის კაპიტალთან თანაფარდობის კოეფიციენტი 31 დეკემბერს იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სულ ვალდებულებები	408,786	405,396
გამოკლებული: ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	(28,212)	(17,610)
წმინდა ვალი	380,574	387,786
სულ კაპიტალი	(148,569)	(165,116)
ვალის კაპიტალთან თანაფარდობა 31 დეკემბერს	(2.56)	(2.35)

ჯგუფის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა. ჯგუფი არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს.

15. სესხები და კრედიტები

მოცემულ შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია ჯგუფის პროცენტის სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება. დამატებითი ინფორმაცია ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ მოცემულია 18-ე შენიშვნაში.

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	174,433	234,275
	174,433	234,275
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე დონის შვილობილი საწარმოსგან	5,938	5,334
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	66,855	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	139,195	144,090
	211,988	149,424
სულ	386,421	383,699

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

’000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველ- ყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	5%	2022-2026	269,481	241,288	272,508	234,275
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	16%	მოთხოვნამდე	21,691	21,691	22,944	22,944
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	LIBOR+ 3.5%	მოთხოვნამდე	109,073	109,073	112,550	112,550
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	16%	მოთხოვნამდე	8,431	8,431	8,596	8,596
იმავე დონის შვილობილი საწარმოსგან	ლარი	18.8%	მოთხოვნამდე	5,938	5,938	5,334	5,334
სულ პროცენტთან ვალდებულებები				414,614	386,421	421,932	383,699

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

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

’000 ლარი	1 იანვარი 2021	ფულადი ნაკადების შემოდინება	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებით გადახდილი კაპიტალის გაუქმება	უცხოური სავალუტო შემოსულობა, წმინდა	31 დეკემბერი 2021
ნასესხები სახსრები	383,699	-	24,281	-	-	(21,559)	386,421

’000 ლარი	1 იანვარი 2020	ფულადი ნაკადების შემოდინება	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებით გადახდილი კაპიტალის გაუქმება	უცხოური ზარალი, წმინდა	31 დეკემბერი 2020
ნასესხები სახსრები	331,072	-	22,458	(23,521)	2,145	51,545	383,699

(c) გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზები

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს ჰქონდა წვდომა საკრედიტო ხაზზე მშობელი კომპანიისგან, 36.1 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 36.1 მილიონი აშშ დოლარი), დაფარვის ვადით 2022 წელი.

(d) სესხები და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება

თავდაპირველი აღიარებისას, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხების 5%-იანი სახელმეკრულებო საპროცენტო განაკვეთი საბაზრო განაკვეთზე ნაკლები იყო და ინსტრუმენტები მათი სამართლიანი ღირებულებით შეაფასა, მსგავსი ინსტრუმენტების პროცენტის მომავალი გადახდების და ძირი თანხის დაფარვების საბაზრო განაკვეთებით დისკონტირების გზით, რომელიც დაწყების თარიღისთვის მერყეობდა წლიურ 9.91% - 12.98% შორის.

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, მშობელი კომპანიისგან ჯგუფის მიერ მიღებული სესხების და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული, მსგავსი ინსტრუმენტების შესახებ ინფორმაციის საფუძველზე.

(e) უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, სესხები მშობელი კომპანიისგან უზრუნველყოფილი იყო საინვესტიციო ქონებით და ძირითადი საშუალებებით, 145,244 ათასი ლარის (31 დეკემბერი 2020: 133,535 ათასი ლარი) და 2,432 ათასი ლარის (31 დეკემბერი 2020: 2,988 ათასი ლარი) ოდენობით, შესაბამისად.

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ვალდებულებები მესაკუთრის მიმართ*	17,938	17,938
სავაჭრო ვალდებულებები	1,992	1,649
მიღებული ავანსები	2,435	2,110
	22,365	21,697

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

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარება განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

17. საოპერაციო ხარჯები

ჯგუფი იჯარით გასცემს მის საინვესტიციო ქონებას მოიჯარეებზე. ჯგუფმა აღნიშნული იჯარების საოპერაციო იჯარების სახით კლასიფიცირება მოახდინა, რადგან ისინი არ გადასცემენ აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. შენიშვნა 9-ში წარმოდგენილია ინფორმაცია საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარებზე.

2021 წლის განმავლობაში, ჯგუფის მიერ აღიარებული საიჯარო შემოსავალი 17,787 ათას ლარს შეადგენდა (2020: 13,623 ათასი ლარი).

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

'000 ლარი	
2021 - საოპერაციო იჯარები ფასს 16-ის ფარგლებში	
1 წელზე ნაკლები	15,879
1-დან 5-წლამდე	37,448
5 წელზე მეტი	16,537
სულ	69,864

2020 - საოპერაციო იჯარები ფასს 16-ის ფარგლებში

1 წელზე ნაკლები	16,331
1-დან 5-წლამდე	46,097
5 წელზე მეტი	24,356
სულ	86,784

18. 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 განუსაზღვრელობის გათვალისწინებით და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იქნას ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვაში ან ვალდებულებების გადაცემაში.

ჯგუფმა განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს შეფასების თარიღისთვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებულ ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილ ფასს. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ანგარიშდება ძირითადი და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის პროცენტის საბაზრო განაკვეთით დისკონტირდება.

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

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებით ჯგუფი შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(c));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(d));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(e)).

რისკის მართვის სტრუქტურა

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

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

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

(c) საკრედიტო რისკი

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

საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება

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

'000 ლარი	შენიშვნა	საბალანსო ღირებულება	
		31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გაცემული სესხები	11	40,847	40,826
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში			
ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	11	5,281	4,634
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	10	27,507	29,096
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ	10	5,984	5,984
სავაჭრო მოთხოვნები	10	2,473	3,685
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	28,212	17,610
		110,304	101,835

(i) სავაჭრო მოთხოვნები

„ჯგუფის“ დამოკიდებულება საკრედიტო რისკზე უმეტესწილად განპირობებულია მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. გეოგრაფიულად საკრედიტო რისკი საქართველოში და არაბთა გაერთიანებულ სამიროებშია კონცენტრირებული.

ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადაც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება ჯგუფის სტანდარტული გადახდის და მიწოდების პირობების შეთავაზებამდე. ჯგუფისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და რიგ შემთხვევაში ბანკის ცნობებს. ჯგუფის შემოსავლის დაახლოებით 19% (2020 წელს: 20%) უკავშირდება სავაჭრო ოპერაციებს ერთ კლიენტთან.

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

ჯგუფი მოიჯარეების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში უზრუნველყოფის სახით იყენებს საგარანტიო დეპოზიტებს ძირითადად უკანასკნელი 2 თვისთვის.

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

გაუფასურების ზარალები

სავაჭრო მოთხოვნების ვადიანობა საანგარიშგებო თარიღისთვის იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ბრუტო 2021	გაუფასურება 2021	წმინდა 2021
0-90 დღემდე ვადაგადაცილება	1,619	(262)	1,357
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	2,029	(913)	1,116
	3,648	(1,175)	2,473

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

ჯგუფური მიდგომა

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდა „ნაკადის განაკვეთების“ მიდგომის გამოყენებით (დაფუძნებული მოთხოვნის ვადაგადაცილებიდან ჩამოწერამდე თანმიმდევრულ ეტაპებს შორის გადასვლის ალბათობაზე) 5-წლიანი სტატისტიკის გამოყენებით. „ნაკადის განაკვეთები“ გამოთვლილ იქნა 181-360 დღემდე ვადაგადაცილებულის კატეგორიისთვის და გამოყენებულ იქნა როგორც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთები. 360+ კატეგორიაზე მინიჭებულ იქნა 100%-იანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

შემდეგი ცხრილი ასახავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე ჯგუფურად შეფასებული კლიენტების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებისთვის:

31 დეკემბერი 2021

'000 ლარი	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
0-30 დღემდე ვადაგადაცილება	13%	1,368	(183)	1,185
31-60 დღემდე ვადაგადაცილება	26%	194	(50)	144
61-90 დღემდე ვადაგადაცილება	51%	57	(29)	28
91-180 დღემდე ვადაგადაცილება	55%	111	(61)	50
180-365 დღემდე ვადაგადაცილება	85%	61	(52)	9
1 წელზე მეტი	100%	483	(483)	-
		2,274	(858)	1,416

31 დეკემბერი 2020

'000 ლარი	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
0-30 დღემდე				
ვადაგადაცილება	13%	1,408	(185)	1,223
31-60 დღემდე				
ვადაგადაცილება	27%	1,160	(315)	845
61-90 დღემდე				
ვადაგადაცილება	56%	740	(413)	327
91-180 დღემდე				
ვადაგადაცილება	60%	775	(466)	309
180-365 დღემდე				
ვადაგადაცილება	75%	232	(175)	57
1 წელზე მეტი	100%	408	(408)	-
		4,723	(1,962)	2,761

ზარალის განაკვეთები დაფუძნებულია სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთების ფაქტიურ საკრედიტო ზარალის გამოცდილებაზე ბოლო ოთხი წლის განმავლობაში, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ინდივიდუალური მიდგომა

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

ჯგუფი ანაწილებს თითოეულ საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებას საწარმოს დეფოლტ სტატუსის მიხედვით და გამოცდილებიდან მიღებული საკრედიტო განსჯის გამოყენებით. მოდელის მიხედვით გაკეთებული დაშვებები (შესაძლო ვარიანტების ალბათობა, თითოეული ვარიანტის რეალიზაციის ვადები, აღდგენის მოსალოდნელი ოდენობა და ა.შ.) ეფუძნება ექსპერტის მსჯელობას და ჯგუფის ბიზნეს გაგებას. 100%-იანი დაქვემდებარება დეფოლტის შემთხვევაში განხილულია თითოეული შემთხვევისთვის, რადგან ყველა ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი კონტრაქტენტი დეფოლტირებულია 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

31 დეკემბერი 2021

'000 ლარი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურება ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
მოკლევადიანი (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
ვადაგადაცილებული	1,374	(317)	1,057
	1,374	(317)	1,057

31 დეკემბერი 2020

'000 ლარი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურება ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
მოკლევადიანი (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
ვადაგადაცილებული	1,218	(294)	924
	1,218	(294)	924

ჯგუფმა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას გამოიყენა ოთხწლიანი ვარიანტების ანალიზი. ფულადი ნაკადების პროგნოზებში გამოყენებულ იქნა შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- დეფოლტირებულ კონტრაქტებზე გამოყენებული იქნა 100%-იანი დეფოლტის ალბათობა და არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი;

- მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად ჯგუფი მომხმარებელთა თითოეული ჯგუფისთვის ითვალისწინებს რამოდენიმე შესაძლო ვარიანტს, საკრედიტო ზარალის მოხდენის ვარიანტების ჩათვლით. მოცემული შეფასების დროს ის იყენებს ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომ ყველა გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას თითოეული მომხმარებლის მიმდინარე ფინანსურ პირობებთან დაკავშირებით; და
- ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 6.68%-ის ოდენობით გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დისკონტირებისას, რათა გათვალისწინებულ იყოს ფულის დროითი ღირებულება.

გაუფასურების რეზერვის მოძრაობა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში 2021 და 2020 წლების განმავლობაში იყო შემდეგი:

’000 ლარი	2021		2020	
	ჯგუფური	ინდივიდუალური	ჯგუფური	ინდივიდუალური
ნაშთი 1 იანვარს	(1,962)	(294)	(525)	(357)
გაუფასურების დარიცხვა	-	(23)	(1,437)	-
გაუფასურების ანარიცხის ანაზღაურება	1,104	-	-	63
ნაშთი 31 დეკემბრის	(858)	(317)	(1,962)	(294)

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

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს გააჩნია 40,847 ათასი ლარის ოდენობით სასესხო მოთხოვნები (2020 წლის 31 დეკემბერი: 40,826 ათასი ლარი), 27,507 ათასი ლარი მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან (2020 წლის 31 დეკემბერი: 29,096 ათასი ლარი) და 5,984 ათასი ლარის ოდენობით მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ (2020 წლის 31 დეკემბერი: 5,984 ათასი ლარი).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 17,938 ათასი ლარის ოდენობით ვალდებულება მშობელი კომპანიის მიმართ (2020 წლის 31 დეკემბერი: 17,938 ათასი ლარი) და 386,421 ათასი ლარის ოდენობით სესხები და კრედიტები (2020 წლის 31 დეკემბერი: 383,699 ათასი ლარი). ზემოაღნიშნული მოთხოვნები და ვალდებულებები მიეკუთვნება ან მშობელ კომპანიას ან რას ალ ხაიმას (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) კონტროლის ქვეშ მყოფ სხვა საწარმოებს - იხილეთ შენიშვნა 21(a).

ჯგუფის ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ზემოაღნიშნული ფინანსური აქტივების ნაშთები არის სრულად აღდგენადი და არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რადგან ვალდებულებები დაკავშირებული მხარეების მიმართ ეფექტურად ასახავს გაცემული სესხების, მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან მოთხოვნების და მშობელი კომპანიის მიმართ მოთხოვნების ნაშთების ფულად უზრუნველყოფას. შედეგად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ არ არის აუცილებელი დამატებითი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი ფლობდა ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს 28,212 ათასი ლარის ოდენობით (2020 წელს: 17,610 ათასი ლარი), რომელიც წარმოადგენდა მის მაქსიმალურ საკრედიტო დამოკიდებულებას ამ აქტივებზე. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია ბანკებსა და კონტრაჰენტ საფინანსო დაწესებულებებში, რომლებსაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვთ შეფასებები BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი). ჯგუფი არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაჰენტი ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

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

(d) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ „ჯგუფი“ სირთულეებს შეხვდება იმ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში, რომლებიც დაკმაყოფილებულია ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდების გზით. ჯგუფის პოლიტიკა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, მდგომარეობს იმის უზრუნველყოფაში, რომ ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ გარემოებებში მიუღებელი ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ამ მიზნით, ჯგუფი აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, სავარაუდო ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, ჯგუფი უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო ოდენობით მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები, 30 დღის განმავლობაში მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების დასაკმაყოფილებლად; ამასთანავე, მშობელი კომპანია მზად არის დამატებითი ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიოს ჯგუფს თუ ის ფინანსური სირთულეების წინაშე დადგება. 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს ჰქონდა წვდომა გამოუყენებელ საკრედიტო ხაზებზე მშობელი კომპანიისგან 36.1 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 36.1 მილიონი აშშ დოლარი), რომელსაც ვადა 1 წელიწადში გასდის - იხილეთ ასევე შენიშვნა 15(c).

ლიკვიდურობის რისკზე დაქვემდებარება

ქვემოთ მოცემულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ფინანსური ვალდებულებების ნარჩენი სახელშეკრულებო ვადიანობა. თანხები ბრუტო ფორმით და დისკონტირების გარეშეა წარმოდგენილი და მოიცავს სავარაუდო პროცენტს:

31 დეკემბერი 2021 '000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნამდე	12 თვეზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტ
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	241,288	298,209	-	71,516	51,891	174,802	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	139,195	139,195	139,195	-	-	-	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე დონის შვილობილი საწარმოსგან	5,938	5,938	5,938	-	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები და ვალდებულებები მშობელი კომპანიის მიმართ	19,930	19,930	19,930	-	-	-	-
	406,351	463,272	165,063	71,516	51,891	174,802	-

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“
2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

31 დეკემბერი 2020 '000 ლარი	საბალანსო დირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნამდე	12 თვეზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაუზრუნველყოფილი ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი							
კომპანიისგან	234,275	315,443	-	-	75,649	169,639	70,155
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი							
კომპანიისგან	144,090	144,090	144,090	-	-	-	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე დონის შვილობილი							
საწარმოსგან	5,334	5,919	-	5,919	-	-	-
სავაჭრო							
ვალდებულებები და ვალდებულებები მშობელი კომპანიის მიმართ	19,587	19,587	19,587	-	-	-	-
	403,286	485,039	163,677	5,919	75,649	169,639	70,155

შენიშვნა 15(a)-ში აღწერილის შესაბამისად, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან კლასიფიცირებულია მოთხოვნამდე კატეგორიაში და ზემოთ მოცემულ ლიკვიდურობის ცხრილში სესხის ნაშთი წარმოდგენილია მისი ნომინალური ღირებულებით.

(e) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი 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.

(i) სავალუტო რისკი

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

პროცენტი სესხებზე სესხის ვალუტაშია დენომინირებული.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

„ჯგუფის“ დამოკიდებულება სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

'000 ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2021	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2020
გაცემული სესხები	40,847	40,826
მოთხოვნა მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	27,507	29,096
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,246	2,912
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	28,093	17,315
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(98)	(98)
სესხები და კრედიტები	(380,483)	(378,365)
	(281,888)	(288,314)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

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

მგრძნობელობის ანალიზი

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

'000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2021		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	28,189	(28,189)
31 დეკემბერი 2020		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	28,831	(28,831)

(ii) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, პირველ რიგში, მოქმედებს სესხებსა და კრედიტებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი სესხი) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი სესხი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად უნდა იყოს ჯგუფი დამოკიდებული ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებზე. თუმცა, ახალი სესხებისა და კრედიტების აღებისას ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობას იმის გადასაწყვეტად, იქნება თუ არა ფიქსირებული ან ცვლადი განაკვეთი მეტად სასურველი „ჯგუფისთვის“ მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, დაფარვის ვადის დადგომამდე.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

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

'000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური აქტივები	46,128	45,460
ფინანსური ვალდებულებები	(277,348)	(271,149)
	(231,220)	(225,689)
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(109,073)	(112,550)
	(109,073)	(112,550)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

ჯგუფმა გარკვეული ფიქსირებულგანაკვეთიანი ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებულის სახით დააკლასიფიცირა. აღნიშნული აქტივების სამართლიანი ღირებულება საანგარიშგებო თარიღისთვის 5,281 ათას ლარს შეადგენდა (2020: 4,634 ათასი ლარი).

საპროცენტო განაკვეთების 100 საბაზისო პუნქტით ზრდა 53 ათასი ლარით შეამცირებდა აღრიცხულ მოგებას (2020: 46 ათასი ლარი). 100 საბაზისო პუნქტით შემცირება იქონიებდა იგივე, მაგრამ საპირისპირო გავლენას.

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

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

	მოგება ან ზარალი	
	100 საბაზისო პუნქტით ზრდა	100 საბაზისო პუნქტით შემცირება
'000 ლარი		
2021		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(1,091)	1,091
2020		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(1,126)	1,126

19. მნიშვნელოვანი შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანია	რეგისტრაციის ქვეყანა	2021	2020
		საკუთრება/ზმის უფლება	საკუთრება/ზმის მიცემა
შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“	საქართველო	84.7%	84.7%
შპს „რაკინ ეგრიქალა დეველოპმენტი“	საქართველო	100.0%	100.0%

შპს „რაკინ ეგრიქალა დეველოპმენტი“ წარმოადგენს არა-აქტიურ საწარმოს არსებითი ოპერაციების გარეშე.

20. პირობითი ვალდებულებები

პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოში

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებების და სასამართლოს გადაწყვეტილებების ხშირი ცვლილებები ახასიათებს, რაც ხშირად გაურკვეველი, ურთიერთგამომრიცხავი და განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო ორგანოს არ შეუძლია დააკისროს რაიმე დამატებითი საგადასახადო ვალდებულება, ჯარიმა ან საურავი, თუ სამართალდარღვევიდან გასულია სამი წელი.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. 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.

21. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

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

(b) ოპერაციები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და გასამრჯელოების კატეგორიაში (იხილეთ შენიშვნა 7):

'000 ლარი	2021	2020
ხელფასები და ბონუსები	601	429

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ჯგუფის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

(i) სესხები

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2021	2020	2021	2020
<i>მიღებული სესხები:</i>				
მშობელი კომპანია	-	-	380,483	378,365
იმავე დონის შვილობილი საწარმო*	-	-	5,938	5,334
	-	-	386,421	383,699
<i>სესხთან დაკავშირებული ხარჯები:</i>				
მშობელი კომპანია (საპროცენტო ხარჯი)	24,281	22,458	-	-
	24,281	22,458	-	-
<i>გაცემული სესხები:</i>				
მშობელი კომპანია	-	-	40,847	40,826
	-	-	40,847	40,826

2021 წლის განმავლობაში, 2,297 ათასი ლარის ოდენობით საპროცენტო შემოსავალი იქნა აღიარებული დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებში (2020: 2,253 ათასი ლარი).

*სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების წმინდა ცვლილება 651 ათასი ლარის ოდენობით აღიარდა 2021 წლის განმავლობაში.

(ii) სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2021	2020	2021	2020
მოთხოვნები იმავე დონის შვილობილი საწარმოს მიმართ მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან (შენიშვნა 12)	-	-	27,507	29,096
მოთხოვნა მშობელი კომპანიის მიმართ გადაუხდეელი საწესდებო კაპიტალისთვის (შენიშვნა 10)	-	-	5,984	5,984
	-	-	33,391	35,080

(iii) სხვა ვალდებულებები

	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2021	2020	2021	2020
	’000 ლარი			
ვალდებულებები მესაკუთრის მიმართ	-	-	17,938	17,938
	-	-	17,938	17,938

22. შეფასების საფუძველი

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

23. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

(a) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) არამაკონტროლებელი წილი

არამაკონტროლებელი წილები ფასდება შეძენილი საწარმოს იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების წილის პროპორციულად, შესყიდვის თარიღისთვის.

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

(ii) შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანიები წარმოადგენს ჯგუფის მიერ კონტროლირებულ საწარმოებს. ჯგუფი აკონტროლებს საწარმოს, როდესაც ის ექვემდებარება ან როდესაც მას აქვს უფლება ცვლად ამონაგებზე საწარმოში მისი ჩართულობიდან და როდესაც მას შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ ამონაგებზე საწარმოში მისი უფლებამოსილების გამოყენებით. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება ჩართულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, კონტროლის დაწყების მომენტიდან მისი შეწყვეტის მომენტამდე. შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკები შეიცვალა, როდესაც საჭირო გახდა მათი ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკებზე მორგება. შვილობილ კომპანიაში არამაკონტროლებელ წილთან დაკავშირებული ზარალი გადანაწილდება არამაკონტროლებელ წილებზე, მაშინაც კი თუ ამგვარი მოქმედება იწვევს არამაკონტროლებელი წილის დეფიციტურ ნაშთს.

კონსოლიდაციისას ელიმინირებული ოპერაციები

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

(b) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

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

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

(ii) მომსახურების საფასური

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

(c) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

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

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

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

- ფინანსური აქტივის ბრუტო საბალანსო ღირებულებაზე; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე;

საპროცენტო შემოსავლების და ხარჯების გაანგარიშებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის ბრუტო საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც აქტივი არ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული) ან ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე. თუმცა, ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით, მათი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საპროცენტო შემოსავალი ანგარიშდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის, ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებაზე გამოყენებით. თუ აქტივი აღარ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული, მაშინ საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლა უბრუნდება 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) უცხოური ვალუტა

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

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

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება ჯგუფის სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. 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 აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე ფასდება, კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების დადგენის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი სხვაობები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(e) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების ან ზარალის საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება ან მოთხოვნა, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია 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 ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

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

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

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

(ii) გადავადებული გადასახადი

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

(f) საინვესტიციო ქონება

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

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

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

(g) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

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

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

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

(ii) შემდგომი დანახარჯები

ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ღირებულება აისახება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდოა რომ კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოედინება ჯგუფში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. მოხსნილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მომსახურების დანახარჯების აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში, მათი გაწევისთანავე.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადმყოფ მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო საწარმოს შიდა ძალებით დამზადებული აქტივები - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის 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. მიწას ცვეთა არ ერიცხება. ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(h) ფინანსური ინსტრუმენტები

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

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება მათი წარმოშობის თარიღში.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება ვაჭრობის თარიღში, როდესაც ჯგუფი ხდება სახელშეკრულებო ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე. ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი საფინანსო კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება, თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული (არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ერთეულისთვის) მის შემენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება: ამორტიზებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია სავალო 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 აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

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

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

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

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

(iii) ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

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

სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღირიცხება 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.

ჯგუფი აფასებს მის ყველა ფინანსური ვალდებულებას ამორტიზებული ღირებულებით.

(iv) 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 თუ არა 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;
- ცვლილება ფინანსური აქტივის პირობებში, რომლებიც იწვევს SPPI კრიტერიუმთან შეუსაბამობას (ანუ კონვერტაციის ფუნქციის დამატება).

თუ შეცვლილი აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, აღრიცხული ამორტიზებული ღირებულებით, 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 მოგებისა ან ზარალის კორექტირებას 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 საფასური აკორექტირებს მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზებული მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

ჯგუფი აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. ჯგუფი ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია 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 ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია მოდიფიცირებული ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(v) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ სახელშეკრულებო უფლებებს ფულად ნაკადებზე გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო უფლად 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 უფლებებს.

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 აქტივების აღიარება არ წყდება.

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

(vi) ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი კონსოლიდირებული 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 იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება. ჯგუფს ამჟამად აქვს ურთიერთგადაფარვის იურიდიული აღსრულების უფლება რომელიც არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსრულებადია როგორც საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ასევე ჯგუფის და მისი ყველა კონტრაქტის დეფოლტის, გადახდისუნარობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

(i) გაუფასურება

არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

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

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

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

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

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრისათვის, 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 ფლობის 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 საკრედიტო ზარალების ალბათობით შეწონილი შეფასება. 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 დისკონტირდება ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

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 სირთულები;
- 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 სირთულების 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. ჯგუფი აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას ჯგუფის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(j) იჯარები

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

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

როგორც მეიჯარე

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

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

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

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

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

(k) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

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

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

24. COVID-19-ის გავლენა

2020 წლის 11 მარტს, მსოფლიოს ჯანდაცვის ორგანიზაციამ კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა. COVID-19-ის საზოგადოების ჯანმრთელობისთვის პოტენციურად სერიოზული საფრთხის საპასუხოდ, საქართველოს მთავრობამ ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგო ზომები მიიღო, რაც მოიცავს სასაზღვრო გადაადგილებაზე შეზღუდვების დაწესებას, უცხოელი სტუმრებისთვის ქვეყანაში შემოსვლის შეზღუდვებს და ბიზნეს საზოგადოებისთვის მითითების მიცემას, რომ თანამშრომლები სახლიდან მუშაობის რეჟიმზე გადაეყვანათ, და ა.შ. სოციალური დისტანცირების გასაუმჯობესებლად, სკოლები, რესტორნები, კინოთეატრები და სპორტული ღონისძიებები 2020 წლის უმეტესი პერიოდის განმავლობაში იქნა შეჩერებული.

2021 წლის პირველ ნახევარში, საქართველოს მთავრობამ COVID-19 პანდემიის გამო დაწესებული ძირითადი შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნა დაიწყო. ვაქცინების გავრცელება, რომლებიც უზრუნველყოფენ COVID-19-ის მიმართ ძლიერ იმუნიტეტს, ქმნის პოზიტიურ მოლოდინს ეკონომიკასა და ბიზნესგარემოს სამომავლო პერსპექტივებთან დაკავშირებით, როგორც საქართველოში, ასევე მთელ მსოფლიოში. მიუხედავად იმისა, რომ ქვეყანაში ჯერ კიდევ COVID-19-ის შემთხვევების დიდი რაოდენობაა, კარანტინი არ არის მოსალოდნელი და ეკონომიკა აღდგენის გზაზეა, დადებითი სამომავლო პერსპექტივით. 2021 წელს, წინასწარი რეალური მშპ 10.6%-ით გაიზარდა. (წყარო: საქსტატი).

ჯგუფის მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით, სხვა ამჟამად ხელმისაწვდომ საჯარო ინფორმაციასთან ერთად, ხელმძღვანელობა არ მოელის რომ COVID-19-ის აფეთქებას აღარ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე.

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

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც 2021 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა ჯგუფს ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას. მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი ახალი და შესწორებული სტანდარტები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- 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 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ (ფასს 16-ის შესწორება).
- წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის შესწორებები)

- ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 წლების ციკლი;
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი გამიზნულ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის შესწორებები).
- კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის შესწორებები);
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის შესწორებები).
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებების შესწორებები
- სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (ბასს 1-ის და ფასს სტანდარტების პრაქტიკის დებულება 2-ის შესწორებები)
- სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის შესწორებები).

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“
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 საკუთრი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს "KPMG Georgia"

მე-5 სართული, GMT პლაზა

მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)

თბილისი, საქართველო 0105

IN 404437695

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ მესაკუთრეს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიების (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, ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს მიერ გამოშვებული 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 ბუღალტრულ 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 გამიზნულ 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 დავგეგმოთ 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 გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად 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 საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი 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:

ნიკოლოზ ჭოჭუა

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის

'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	9	145,244	133,535
ძირითადი საშუალებები		2,432	2,988
არამატერიალური აქტივები		227	246
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში		5,281	4,634
ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	11	39	39
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		<u>153,223</u>	<u>141,442</u>
სულ გრძელვადიანი აქტივები			
მოკლევადიანი აქტივები			
საგადასახადო აქტივები		545	484
მარაგები		849	680
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10	36,541	39,238
გაცემული სესხები	11	40,847	40,826
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	28,212	17,610
სულ მოკლევადიანი აქტივები		<u>106,994</u>	<u>98,838</u>
სულ აქტივები		<u>260,217</u>	<u>240,280</u>
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	13		
საწესდებო კაპიტალი		182,063	182,063
დისკონტირება გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალზე		(10,271)	(10,271)
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		30,783	30,783
დაგროვილი ზარალები		(331,500)	(345,174)
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი კაპიტალი		<u>(128,925)</u>	<u>(142,599)</u>
არამაკონტროლებელი წილი		(19,644)	(22,517)
სულ კაპიტალი		<u>(148,569)</u>	<u>(165,116)</u>
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	15	174,433	234,275
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		<u>174,433</u>	<u>234,275</u>
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	15	211,988	149,424
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	22,365	21,697
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		<u>234,353</u>	<u>171,121</u>
სულ ვალდებულებები		<u>408,786</u>	<u>405,396</u>
სულ ვალდებულებები		<u>260,217</u>	<u>240,280</u>
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები			

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-45 გვერდებზე

სოფიო კახიძე

’000 ლარი	შენიშვნა	2020	
		2021	გადაანგარიშებული*
შემოსავალი	6	21,271	17,019
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	9	20,041	(26,966)
საოპერაციო ხარჯები	7	(12,176)	(10,841)
სხვა ხარჯები (წმინდა)		(110)	(319)
წმინდა გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი) სავაჭრო მოთხოვნებზე	18(c)	1,081	(1,374)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		30,107	(22,481)
ფინანსური შემოსავალი	8	19,142	2,532
ფინანსური ხარჯები	8	(32,702)	(45,495)
წმინდა ფინანსური ხარჯი		(13,560)	(42,963)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		16,547	(65,444)
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში		16,547	(65,444)
მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) რომელიც მიკუთვნება:			
კომპანიის მესაკუთრეებზე		13,674	(55,980)
არამაკონტროლებელ წილზე		2,873	(9,464)
		16,547	(65,444)

*შესადარისი ინფორმაცია გადაანგარიშებულია შეცდომების გასწორების გათვალისწინებით, იხ. შენიშვნა 5.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 23 დეკემბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

ბენოი ჯონსონ კურიენ
დირექტორი

გიორგი ნინუა
მთავარი ბუღალტერი

	კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი				
	საწესდები კაპიტალი	გადაუხდეულ საწესდებო კაპიტალზე	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	არამაკონტროლებელი წილი
სულ					
182,063	(10,271)	32,600	(289,194)	(84,802)	(97,527)
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს					
მთლიანი სრული ზარალი					
ზარალი და მილიანი სრული	-	-	(55,980)	(55,980)	(9,464)
ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	-	-	-
მთლიანი სრული ზარალი წლის	-	-	(55,980)	(55,980)	(9,464)
განმავლობაში					
ოპერაციები კომპანიის					
მესაკუთრეებთან					
მოდიფიკაციებით					
განპირობებული ზარალი	-	-	(1,817)	-	(328)
დაკავშირებული მხარეებისგან					
მიღებულ სესხებსა და					
კრედიტებზე (შენიშვნა 13(d))	-	-	(1,817)	-	(328)
სულ ოპერაციები კომპანიის	-	-	(3,634)	-	-
მესაკუთრეებთან					
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	182,063	(10,271)	30,783	(142,599)	(165,116)
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს					
მთლიანი სრული შემოსავალი	182,063	(10,271)	30,783	(345,174)	(22,517)
მოგება და მილიანი სრული	-	-	-	13,674	2,873
შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	-	13,674	2,873
მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	-	13,674	2,873
წლის განმავლობაში	-	-	-	(331,500)	(19,644)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	182,063	(10,271)	30,783	(128,925)	(148,569)

საქონელი

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების განყოფილ ნაწილს და მოცემულია 10-45 გვერდებზე.

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“
2021 წლის კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	2021	2020 გადაანგარიშებული*
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
წლის მოგება/(ზარალი)		16,547	(65,444)
კორექტირებები:			
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	9	(20,041)	26,996
წმინდა ფინანსური ხარჯები	8	13,560	42,963
მოთხოვნებზე გაუფასურების ანარიცხი/(აღდგენა)	18(c)	(1,081)	1,374
ცვეთისა და ამორტიზაციის დარიცხვები		697	692
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობებიდან საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		9,682	6,551
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		1,827	(1,970)
ცვლილება საგადასახადო აქტივებში		(61)	2,170
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		668	(709)
ცვლილება მარაგებში		(169)	22
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები პროცენტის გადახდამდე		11,947	6,064
გადახდილი პროცენტი	15	-	(23,521)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		11,947	(17,457)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები			
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(89)	(247)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(133)	(223)
ძირითადი საშუალებების გასვლა		8	82
საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე		180	279
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(34)	(109)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობებიდან		-	-
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		11,913	(17,566)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს	12	17,610	31,068
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(1,311)	4,108
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	12	28,212	17,610

*შესადარისი ინფორმაცია გადაანგარიშებულია შეცდომების გასწორების გათვალისწინებით, იხ. შენიშვნა 5.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-45 გვერდებზე.

სოფო კიკნაძე

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი 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 და უკანასკნელმა გეოპოლიტიკურმა გაურკვევლობამ რუსეთისა და უკრაინის გარშემო კიდევ უფრო გაზარდა ეკონომიკური გაურკვევლობის დონე საქართველოში.

2022 წლის თებერვალში, რუსეთის ფედერაციასა და უკრაინას შორის შეიარაღებული კონფლიქტის გამო, რიგმა ქვეყნებმა დააწესა სანქციები რუსეთის ფედერაციის წინააღმდეგ. კონფლიქტი გავლენას ახდენს არა მხოლოდ ორი ქვეყნის ეკონომიკურ საქმიანობაზე, არამედ გლობალურ ეკონომიკაზეც. სანქციების შედეგად, მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში გაიზარდა ფასები საყოფაცხოვრებო საქონელსა და სურსათზე, დაირღვა არსებული კავშირები რესურსების მიწოდებას შორის, ინფლაცია ასევე მოქმედებს ფასებზე და ანალიტიკოსები ასევე პროგნოზირებენ ეკონომიკურ გავლენას გლობალურ ინდუსტრიაზე. საქართველოს ეკონომიკაც დაზარალდა აღნიშნული მოვლენების გამო და ექვემდებარება მომავალ გაურკვევლობებს ეკონომიკაში, ზემოთ აღწერილის შესაბამისად; მეორე მხრივ, 2023 წელს საქართველოს ეკონომიკის ერთნიშნა ზრდა არის პროგნოზირებული, რაც გამოწვეულია ექსპორტისა და ტურიზმიდან მიღებული უფრო მაღალი შემოსავლებით და ძლიერი კერძო მოხმარებით.

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

(b) ორგანიზაცია და საქმიანობა

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

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

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

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი მთლიანად იყო ფლობილი ღია სააქციო საზოგადოება "რაკიონ დეველოპმენტის" (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) მიერ (იხ. ასევე შენიშვნა 21)

ჯგუფის დაფინანსების უდიდესი ნაწილი და საკრედიტო დაქვემდებარება მიკუთვნებადია მის მშობელ კომპანიაზე - ღია სააქციო საზოგადოება „რაკიონ დეველოპმენტი“, არაბთა გაერთიანებული საამიროები ("მშობელი კომპანია"). შედეგად, ჯგუფი ეკონომიკურად დამოკიდებულია მშობელ კომპანიაზე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 21-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

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

(b) ფუნქციონირებადი საწარმო

მიუხედავად იმისა, რომ 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მოკლევადიანი ვალდებულებები იყო 127,359 ათასი ლარი (2020: 72,283 ათასი ლარი), კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის მიხედვით, რომელიც ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაბამისი, შემდეგი მიზეზების გამო:

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რომელიც მიაჩნია იმაზე, რომ ჯგუფს ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, საბოლოო მშობელი კომპანიისგან დაფინანსების გზით („ღია სააქციო საზოგადოება რაკინ დეველოპმენტი“), მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის.

აღნიშნული პროგნოზები დამოკიდებულია დაშვებაზე, რომ "ღია სააქციო საზოგადოება რაკინ დეველოპმენტი" ამჟამად მისთვის მართებული თანხების დაფარვას არ მოითხოვს, რაც 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის 380,483 ათას ლარს შეადგენდა (2020: 378,365 ათასი ლარი) და შეტანილი იყო სესხებსა და კრედიტებში, და რომ პერიოდის განმავლობაში დამატებით ფინანსურ დახმარებას გაუწევს ჯგუფს (იხილეთ ასევე შენიშვნა 15). "ღია სააქციო საზოგადოება რაკინ დეველოპმენტი" დაადასტურა განზრახვა გააგრძელოს მსგავსი დაფინანსების უზრუნველყოფა ჯგუფის საჭიროების მიხედვით, და რომ ის არ აპირებს ბალანსის თარიღისთვის დასაფარი ოდენობების დაფარვის მოთხოვნას, პროგნოზების მიერ მოცული პერიოდისთვის. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, ხელმძღვანელობა აცნობიერებს, რომ ვერ იქნება დარწმუნებული იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრა.

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

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 აღნიშნული 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 ანგარიშგებებში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 2(b) - მშობელ კომპანიაზე დამოკიდებულება;
- შენიშვნა 9 - საინვესტიციო ქონება.

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

- შენიშვნა 9(a) - საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება;
- შენიშვნა 11(b) - სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი;

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

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

სამართლიანი ღირებულება, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის შემდეგ დონეებად:

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

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

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

- შენიშვნა 9(a) - საინვესტიციო ქონება;
- შენიშვნა 11(b) - სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი;
- შენიშვნა 15(d) - სესხები და კრედიტები; და
- შენიშვნა 18(a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები.

5. შეცდომების გასწორება

2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ჯგუფმა აღმოაჩინა, რომ წინა წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მას შესაბამისად არ განუცალკევებია საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება და დაკავშირებული უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მოძრაობების გავლენა.

წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღნიშნული შეცდომები იქნა გასწორებული შესადარისი პერიოდისთვის.

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 ლარი	კორექტირებების შედეგი		
	ადრე		
	წარმოდგენილის შესაბამისად	კორექტირებები	გადაანგარიშებული
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	(10,690)	(16,276)	(26,966)
ფინანსური ხარჯები	(61,771)	16,276	(45,495)
მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში	<u>(65,444)</u>	<u>-</u>	<u>(65,444)</u>

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

'000 ლარი	კორექტირებების შედეგი		
	ადრე		
	აღრიცხვლის შესაბამისად	კორექტირებები	გადაანგარიშებული
2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	10,690	(16,276)	26,966
წმინდა ფინანსური ხარჯები	59,239	16,276	42,963
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	<u>(17,457)</u>	<u>-</u>	<u>(17,457)</u>

6. შემოსავალი

'000 ლარი	2021	2020
საიჯარო შემოსავალი		
საიჯარო შემოსავალი მოიჯარეებისგან	17,560	13,154
სხვა საიჯარო შემოსავალი	227	469
	<u>17,787</u>	<u>13,623</u>
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან		
მომსახურების საფასური	3,484	3,396
	<u>3,484</u>	<u>3,396</u>
	<u>21,271</u>	<u>17,019</u>

(a) მომსახურების საფასური

ჯგუფი უზრუნველყოფს სავაჭრო ცენტრში საერთო სივრცესთან დაკავშირებულ მომსახურებას, რაც მოიცავს დერეფნების გაწმენდას, უსაფრთხოების უზრუნველყოფას და გათბობას. აღნიშნული მომსახურებისთვის თითოეული მოიჯარე იხდის ფიქსირებულ ყოველთვიურ გადასახადს 8 აშშ დოლარის ოდენობით, მის მიერ დაქირავებულ თითო კვადრატულ მეტრზე (2020: 8 აშშ დოლარი თითო კვადრატულ მეტრზე).

სოფიო ჯანაძე

(b) კომუნალური ხარჯები

ჯგუფის ნაკისრ ვალდებულებას წარმოადგენს, მომსახურების პროვაიდერების მიერ გაწეული კომუნალური მომსახურების მის მოიჯარეებზე ფასმატიანი საკომისიოს დარიცხვის გარეშე მიწოდების ორგანიზება, როგორცაა: ელექტროენერგია, წყალმომარაგება, დასუფთავება, და HVAC (გათბობა, ვენტილაცია და ჰაერის კონდიცირება).

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

- ჯგუფი არ იღებს მომსახურებაზე უფლებებს კომუნალური მომსახურების მოიჯარეებზე გადაცემამდე; და
- ჯგუფს არ აქვს უფლება შეცვალოს ან დაადგინოს მომსახურების პროვაიდერების მიერ დაწესებული გაყიდვის ფასები.
- შესაბამისად, 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, მოიჯარეებისგან შეგროვებული 2,471 ათას ლარის ოდენობით კომუნალური მოსაკრებლები (2020: 1,305 ათასი ლარი) და შესაბამისი, 2,471 ათასი ლარის ოდენობით საოპერაციო ხარჯები (2020: 1,305 ათასი ლარი), ნეტო საფუძველზე არის წარმოდგენილი.

7. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2021	2020
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	3,870	2,753
ხელფასები და გასამრჯელოები	3,225	2,942
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	1,294	1,392
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,257	969
ცვეთისა და ამორტიზაციის დარიცხვები	697	692
მარკეტინგის ხარჯები	503	787
ქონების დაზღვევა	483	462
სხვა	847	844
	12,176	10,841

8. წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 ლარი	2021	2020
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული		
საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის მიხედვით	2,477	2,532
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი - სამართლიანი ღირებულების წმინდა ცვლილება	651	-
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა	16,014	-
ფინანსური შემოსავალი	19,142	2,532
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე	(24,281)	(22,458)
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი - სამართლიანი ღირებულების წმინდა ცვლილება	-	(1,126)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი*	(8,421)	(21,911)
ფინანსური ხარჯები	(32,702)	(45,495)
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	(13,560)	(42,963)

*საკურსო სხვაობით განპირობებულ წმინდა ამონაგებში/ზარალში შეტანილია უცხოური გაცვლითი კურსის მოძრაობის გავლენა საინვესტიციო ქონებაზე (იხ. შენიშვნა 9).

9. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწის ნაკვეთები	სავაჭრო ცენტრი	სულ
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	18,874	125,104	143,978
შესყიდვები	-	247	247
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	2,630	13,646	16,276
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	3,170	(30,136)	(26,966)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს	24,674	108,861	133,535
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	24,674	108,861	133,535
შესყიდვები	-	89	89
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა	(1,405)	(7,016)	(8,421)
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	1,040	19,001	20,041
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	24,309	120,935	145,244

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს 120,935 ათასი ლარის ღირებულების მქონე სავაჭრო ცენტრს (თბილისი მოლი) დიდმის ტერიტორიაზე (თბილისი) (2020 წლის 31 დეკემბერი: 108,861 ათასი ლარი), 20,842 ათასი ლარის ღირებულების მქონე მიმდებარე მიწის ნაკვეთებით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 21,072 ათასი ლარი). 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთების ნარჩენი ნაშთი, 3,467 ათასი ლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 3,602 ათასი ლარი), წარმოადგენდა თბილისში (საქართველო), დიდმის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებს.

2017 წელს, ჯგუფმა ტაბახმელაში, ვარძიასა და დიღომში მდებარე რამდენიმე მიწის ნაკვეთი მესამე პირებს მიჰყიდა. მხარეებს შორის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, დიდმის და ტაბახმელას მიწის ნაკვეთების გაყიდვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები 27,507 ათასი ლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 29,096 ათასი ლარი) იქნა გადატანილი მესამე მხარეებიდან დაკავშირებულ მხარეზე, იმგვარად, რომ ზემოაღნიშნული მოთხოვნა, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, იყო დაკავშირებული მხარის მიმართ (იხილეთ შენიშვნა 21 (c)(i)).

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

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

(a) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

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

შეფასება ჩატარდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების მოდელი ითვალისწინებს წმინდა ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც ქონებიდან წარმოიშვება, მოსალოდნელი იჯარის ზრდის განაკვეთის, ფართების დაკავებულობის მაჩვენებლის, იჯარის საშუალო ხარჯების, (როგორც არის პერიოდები საიჯარო გადასახადის გარეშე), ასევე სხვა ხარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც არ იფარება მოიჯარეების მიერ. მოსალოდნელი წმინდა ფულადი ნაკადები დისკონტირდება რისკებზე მორგებული დისკონტირების განაკვეთების გამოყენებით.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების განახლებული პროგნოზი, იმ საიჯარო ხელშეკრულებების გათვალისწინებით, რომლებიც ხელმოწერილია ან რომელთა ხელმოწერა მოსალოდნელია, ან გაუქმებულია 2021 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ უმოკლეს პერიოდში.

თბილისი მოლის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულია შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- ფულადი ნაკადები დაგეგმილია წარსული გამოცდილების, ფაქტიური საოპერაციო შედეგების და ჯგუფის ხუთწლიანი ბიზნეს გეგმის საფუძველზე.
- საიჯარო ფართის დატვირთვის მაჩვენებელი დაგეგმილია 69%-ზე, მესამე წლის დასრულებიდან და შემდგომ წლებში;
- პოტენციური მთლიანი საშუალო წლიური საიჯარო განაკვეთი ფასდება, საშუალოდ 13 აშშ დოლარის ოდენობით თითო კვადრატულ მეტრზე, თითო თვეში, საიჯარო ფართებიდან მიღებული შემოსავლის, თავისუფალი ფართების და სხვა შემოსავლის საფუძველზე.
- საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულ იქნა გადასახადების შემდგომი დისკონტირების განაკვეთი 12.40%-ის ოდენობით; და
- ტერმინალური ღირებულება იქნა განსაზღვრული ხუთწლიანი პერიოდის ბოლოს. ტერმინალური ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ იქნა ტერმინალური ზრდის განაკვეთი 2.3%-ის ოდენობით.

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

ზემოთ მოყვანილი სამართლიანი ღირებულების დაშვებები მგრძნობიარეა შემდეგი მიმართულებებით:

- დისკონტირების განაკვეთის 1%-იანი ზრდა 4,933 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას;
- საპროგნოზო შემოსავლის 10%-იანი შემცირება 10,105 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას.

2021 და 2020 წლებში, თითოეულ ზემოაღნიშნულ მნიშვნელოვან არადაკვირვებად არაემპირიულ ამოსავალ მონაცემთან დაკავშირებული კორექტირებები 5%-იდან 10%-მდე დიაპაზონში მერყეობდა. შეფასებაში გამოყენებული კორექტირებული საბაზრო ფასების 5%-იანი ცვლილება სამართლიანი ღირებულების შეფასებას დაახლოებით 1,215 ათასი ლარით შეცვლიდა (2020: 1,234 ათასი ლარი).

სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, საშემფასებლო მეთოდში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი კორექტირებების გამო.

(b) უზრუნველყოფა

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია მშობელი კომპანიისგან აღებული უზრუნველყოფილი სესხის ფარგლებში. გირაოს დეტალები წარმოდგენილია 15-ე შენიშვნაში.

10. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან (შენიშვნა 21)	27,507	29,096
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ (შენიშვნა 21)	5,984	5,984
სავაჭრო მოთხოვნები	2,473	3,685
სხვა მოთხოვნები	577	473
	36,541	39,238

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ მოიცავს გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალს, დაფარვის ვადით 2015 წლის 31 დეკემბერი.

ჯგუფის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული გაუფასურების ზარალი განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

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

’000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
შპს „მთაწმინდის პარკზე“ გაცემული სესხი	38,918	38,918
მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხი	40,847	40,826
შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკზე“ გაცემული სესხი	1,115	1,115
	80,880	80,859
გაუფასურების რეზერვი	(40,033)	(40,033)
ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული სასესხო მოთხოვნა	40,847	40,826

შპს „ერგე დეველოპმენტი“-ზე გაცემული სესხი - სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული 5,281 4,634

(a) ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული გაცემული სესხები

მშობელ კომპანიაზე გაცემული სესხები 40,847 ათასი ლარის ოდენობით (2020: 40,826 ათასი ლარი) იმავე დონის შვილობილი საწარმოდან მშობელ კომპანიაზე გადაეწერა 2011 წელს. სესხის იყო დასაფარი 2013-2018 წლების განმავლობაში.

ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, დარიცხული პროცენტი კვარტალში ერთხელ უნდა იქნეს დაფარული. 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, მშობელმა კომპანიამ დაარღვია გადახდის პირობები, რამაც დეფოლტის შემთხვევა გამოიწვია. შედეგად, სესხის მთლიანი დაუფარავი ნაშთი იქნა კლასიფიცირებული, როგორც დასაფარი მოთხოვნისთანავე, ორივე საანგარიშგებო თარიღისთვის.

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

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

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობის შეფასებით, გაცემული სესხების დაუფარავი ნაშთის ამოღების ალბათობა იყო ძალიან დაბალი. შედეგად, გაუფასურების რეზერვი განისაზღვრა როგორც სხვაობა მთლიან საბალანსო ღირებულებასა და ანაზღაურებად ღირებულებას შორის. შესაბამისად, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, წმინდა საბალანსო ღირებულებები ნულამდე იქნა შემცირებული.

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

შპს „სიგმა 2018“ („სიგმა“) საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, წარმოადგენს „თბილისის პარკის“ დაკავშირებულ მხარეს. „სიგმა“ ფლობდა, თბილისში, სოფელ შინდისში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებს („მიწის ნაკვეთები“). „სიგმას“, „სგპ“-ს, „ერგეს“, თბილისის პარკსა და ჯგუფს შორის 2019 წლის 8 აპრილს გაფორმებული, გადაცემის და ურთიერთგადაფარვის ხელშეკრულებების შედეგად, მიწები იქნა გადაცემული ერგესთვის. გადაცემის თარიღისთვის, გადაცემული მიწების სამართლიანი ღირებულება 2 მილიონი აშშ დოლარით იქნა შეფასებული. 2019 წლის 8 აპრილს, დაუყოვნებლივ გაყიდვის ოპერაციის შემდეგ, ჯგუფმა და სიგმამ დადეს გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც სიგმა 5,348 ათასი ლარის ოდენობით, „ერგესგან“ მისაღებ უფლებებს მიწების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსულობებზე („უფლება“) გადასცემს შპს „რაკინ დეველოპმენტს“, 6,402 ათასი ლარის ოდენობით „სგპ“-ს სესხის სანაცვლოდ.

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

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

რადგან შპს „რაკინ დეველოპმენტს“ ჰქონდა 6,402 ათასი ლარის ოდენობით სასესხო მოთხოვნები შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკის“ მიმართ, რომელიც სრულად იყო გაუფასურებული წინა წლებში, ჯგუფმა აღიარა ადრე ჩამოწერილი სესხის აღდგენის შედეგად მიღებული ამონაგები 5,299 ათასი ლარის ოდენობით 2019 წელს.

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

ჯგუფის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სამართლიანი ღირებულების შეფასება წარმოდგენილია 18-ე შენიშვნაში.

12. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მიმდინარე ანგარიში	28,212	17,610
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში	28,212	17,610

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

სიგმა კაპიტალ

13. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გადახდილი საწესდებო კაპიტალი	176,079	176,079
გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალი	5,984	5,984
სულ გადახდილი და გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალი	182,063	182,063

დისკონტირების ნაშთი გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალზე 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო 10,271 ათასი ლარი (2020: 10,271 ათასი ლარი).

(b) არამაკონტროლებელი წილი

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

'000 ლარი	შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“	
	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
არამაკონტროლებელი წილის პროცენტულობა	15.30%	15.30%
გრძელვადიანი აქტივები	144,934	133,660
მოკლევადიანი აქტივები	34,322	24,558
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(135,087)	(195,141)
მოკლევადიანი ვალდებულებები	(172,588)	(110,275)
წმინდა ვალდებულებები	(128,419)	(147,198)
არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულება	(19,644)	(22,517)
შემოსავალი	21,271	17,019
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში	18,779	(61,866)
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში	15,906	(52,402)
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი	2,873	(9,464)
არამაკონტროლებელი წილი	18,779	(61,866)
სულ		
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) ფულადი ნაკადები	11,943	(17,629)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	(32)	(125)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან	-	-
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში	11,911	(17,754)

(c) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ჯგუფის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად, რომელიც მომზადებულია ფასს-ების შესაბამისად. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა აღრიცხა 331,500 ათასი ლარის ოდენობით დაგროვილი ზარალები (2020 წლის 31 დეკემბერი: 345,174 ათასი ლარის ოდენობით დაგროვილი ზარალები).

(d) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

დამატებით გადახდილი კაპიტალი მიკუთვნებულია მშობელი კომპანიისგან (დსს "რაკინ დეველოპმენტი") მიღებული სესხის ამორტიზებული ღირებულების გადაფასებაზე, რომელიც გამოწვეული იყო უზრუნველყოფილ სესხებზე დაგროვილი პროცენტის ნაადრევი დაფარვით, რამაც მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი გამოიწვია 2019 წელს.

14. კაპიტალის მართვა

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

ჯგუფის ვალის კაპიტალთან თანაფარდობის კოეფიციენტი 31 დეკემბერს იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სულ ვალდებულებები	408,786	405,396
გამოკლებული: ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	(28,212)	(17,610)
წმინდა ვალი	380,574	387,786
სულ კაპიტალი	(148,569)	(165,116)
ვალის კაპიტალთან თანაფარდობა 31 დეკემბერს	(2.56)	(2.35)

ჯგუფის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა. ჯგუფი არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს.

15. სესხები და კრედიტები

მოცემულ შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია ჯგუფის პროცენტის სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება. დამატებითი ინფორმაცია ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ მოცემულია 18-ე შენიშვნაში.

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	174,433	234,275
	174,433	234,275
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე დონის შვილობილი საწარმოსგან	5,938	5,334
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	66,855	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	139,195	144,090
	211,988	149,424
სულ	386,421	383,699

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველ- ყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	5%	2022-2026	269,481	241,288	272,508	234,275
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	16%	მოთხოვნამდე	21,691	21,691	22,944	22,944
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	LIBOR+ 3.5%	მოთხოვნამდე	109,073	109,073	112,550	112,550
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	16%	მოთხოვნამდე	8,431	8,431	8,596	8,596
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი იმვე დონის შვილობილი საწარმოსგან	ლარი	18.8%	მოთხოვნამდე	5,938	5,938	5,334	5,334
სულ პროცენტული ვალდებულებები				414,614	386,421	421,932	383,699

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

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

'000 ლარი	1 იანვარი 2021	ფულადი ნაკადების შემოდინება	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებით გადახდილი კაპიტალის გაუქმება	უცხოური სავალუტო შემოსულობა, წმინდა	31 დეკემბერი 2021
ნასესხები სახსრები	383,699	-	24,281	-	-	(21,559)	386,421

'000 ლარი	1 იანვარი 2020	ფულადი ნაკადების შემოდინება	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებით გადახდილი კაპიტალის გაუქმება	უცხოური სავალუტო ზარალი, წმინდა	31 დეკემბერი 2020
ნასესხები სახსრები	331,072	-	22,458	(23,521)	2,145	51,545	383,699

(c) გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზები

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს ჰქონდა წვდომა საკრედიტო ხაზზე მშობელი კომპანიისგან, 36.1 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 36.1 მილიონი აშშ დოლარი), დაფარვის ვადით 2022 წელი.

(d) სესხები და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება

თავდაპირველი აღიარებისას, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხების 5%-იანი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთი საბაზრო განაკვეთზე ნაკლები იყო და ინსტრუმენტები მათი სამართლიანი ღირებულებით შეაფასა, მსგავსი ინსტრუმენტების პროცენტის მომავალი გადახდების და ძირი თანხის დაფარვის საბაზრო განაკვეთებით დისკონტირების გზით, რომელიც დაწყების თარიღისთვის მერყეობდა წლიურ 9.91% - 12.98% შორის.

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, მშობელი კომპანიისგან ჯგუფის მიერ მიღებული სესხების და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული, მსგავსი ინსტრუმენტების შესახებ ინფორმაციის საფუძველზე.

(e) უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, სესხები მშობელი კომპანიისგან უზრუნველყოფილი იყო საინვესტიციო ქონებით და ძირითადი საშუალებებით, 145,244 ათასი ლარის (31 დეკემბერი 2020: 133,535 ათასი ლარი) და 2,432 ათასი ლარის (31 დეკემბერი 2020: 2,988 ათასი ლარი) ოდენობით, შესაბამისად.

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ვალდებულებები მესაკუთრის მიმართ*	17,938	17,938
სავაჭრო ვალდებულებები	1,992	1,649
მიღებული ავანსები	2,435	2,110
	22,365	21,697

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

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარება განხილულია 18-ე შენიშვნაში.

17. საოპერაციო ხარჯები

ჯგუფი იჯარით გასცემს მის საინვესტიციო ქონებას მოიჯარეებზე. ჯგუფმა აღნიშნული იჯარების საოპერაციო იჯარების სახით კლასიფიცირება მოახდინა, რადგან ისინი არ გადასცემენ აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. შენიშვნა 9-ში წარმოდგენილია ინფორმაცია საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარებზე.

2021 წლის განმავლობაში, ჯგუფის მიერ აღიარებული საიჯარო შემოსავალი 17,787 ათას ლარს შეადგენდა (2020: 13,623 ათასი ლარი).

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

'000 ლარი	
2021 - საოპერაციო იჯარები ფასს 16-ის ფარგლებში	
1 წელზე ნაკლები	15,879
1-დან 5-წლამდე	37,448
5 წელზე მეტი	16,537
სულ	69,864

სოფია კუპინა

2020 - საოპერაციო იჯარები ფასს 16-ის ფარგლებში

1 წელზე ნაკლები	16,331
1-დან 5-წლამდე	46,097
5 წელზე მეტი	24,356
სულ	<u>86,784</u>

18. 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 განუსაზღვრელობის გათვალისწინებით და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იქნას ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვაში ან ვალდებულებების გადაცემაში.

ჯგუფმა განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს შეფასების თარიღისთვის, ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებულ ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილ ფასს. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ანგარიშდება ძირითადი თანხის და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის პროცენტის საბაზრო განაკვეთით დისკონტირდება.

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

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებით ჯგუფი შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(c));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(d));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(e)).

რისკის მართვის სტრუქტურა

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

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

საერთო საბჭო

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

(c) საკრედიტო რისკი

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

საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება

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

’000 ლარი	შენიშვნა	საბალანსო ღირებულება	
		31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
გაცემული სესხები	11	40,847	40,826
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში			
ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	11	5,281	4,634
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	10	27,507	29,096
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ	10	5,984	5,984
სავაჭრო მოთხოვნები	10	2,473	3,685
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	28,212	17,610
		110,304	101,835

(i) სავაჭრო მოთხოვნები

„ჯგუფის“ დამოკიდებულება საკრედიტო რისკზე უმეტესწილად განპირობებულია მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. გეოგრაფიულად საკრედიტო რისკი საქართველოში და არაბთა გაერთიანებულ საამიროებშია კონცენტრირებული.

ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადაც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება ჯგუფის სტანდარტული გადახდის და მიწოდების პირობების შეთავაზებამდე. ჯგუფისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და რიგ შემთხვევაში ბანკის ცნობებს. ჯგუფის შემოსავლის დაახლოებით 19% (2020 წელს: 20%) უკავშირდება სავაჭრო ოპერაციებს ერთ კლიენტთან.

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

ჯგუფი მოიჯარეების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში უზრუნველყოფის სახით იყენებს საგარანტიო დეპოზიტებს ძირითადად უკანასკნელი 2 თვისთვის.

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

საქონლის

გაუფასურების ზარალები

სავაჭრო მოთხოვნების ვადიანობა საანგარიშგებო თარიღისთვის იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ბრუტო 2021	გაუფასურება 2021	წმინდა 2021
0-90 დღემდე ვადაგადაცილება	1,619	(262)	1,357
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	2,029	(913)	1,116
	3,648	(1,175)	2,473

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

ჯგუფური მიდგომა

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდა „ნაკადის განაკვეთების“ მიდგომის გამოყენებით (დაფუძნებული მოთხოვნის ვადაგადაცილებიდან ჩამოწერამდე თანმიმდევრულ ეტაპებს შორის გადასვლის ალბათობაზე) 5-წლიანი სტატისტიკის გამოყენებით. „ნაკადის განაკვეთები“ გამოთვლილ იქნა 181-360 დღემდე ვადაგადაცილებულის კატეგორიისთვის და გამოყენებულ იქნა როგორც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთები. 360+ კატეგორიაზე მინიჭებულ იქნა 100%-იანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

შემდეგი ცხრილი ასახავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე ჯგუფურად შეფასებული კლიენტების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებისთვის:

31 დეკემბერი 2021

'000 ლარი	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
0-30 დღემდე ვადაგადაცილება	13%	1,368	(183)	1,185
31-60 დღემდე ვადაგადაცილება	26%	194	(50)	144
61-90 დღემდე ვადაგადაცილება	51%	57	(29)	28
91-180 დღემდე ვადაგადაცილება	55%	111	(61)	50
180-365 დღემდე ვადაგადაცილება	85%	61	(52)	9
1 წელზე მეტი	100%	483	(483)	-
		2,274	(858)	1,416

საერთაშორისო
სტანდარტების მიხედვით

31 დეკემბერი 2020

'000 ლარი	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
0-30 დღემდე				
ვადაგადაცილება	13%	1,408	(185)	1,223
31-60 დღემდე				
ვადაგადაცილება	27%	1,160	(315)	845
61-90 დღემდე				
ვადაგადაცილება	56%	740	(413)	327
91-180 დღემდე				
ვადაგადაცილება	60%	775	(466)	309
180-365 დღემდე				
ვადაგადაცილება	75%	232	(175)	57
1 წელზე მეტი	100%	408	(408)	-
		4,723	(1,962)	2,761

ზარალის განაკვეთები დაფუძნებულია სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთების ფაქტიურ საკრედიტო ზარალის გამოცდილებაზე ბოლო ოთხი წლის განმავლობაში, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ინდივიდუალური მიდგომა

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

ჯგუფი ანაწილებს თითოეულ საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებას საწარმოს დეფოლტ სტატუსის მიხედვით და გამოცდილებიდან მიღებული საკრედიტო განსჯის გამოყენებით. მოდელის მიხედვით გაკეთებული დაშვებები (შესაძლო ვარიანტების ალბათობა, თითოეული ვარიანტის რეალიზაციის ვადები, აღდგენის მოსალოდნელი ოდენობა და ა.შ.) ეფუძნება ექსპერტის მსჯელობას და ჯგუფის ბიზნეს გაგებას. 100%-იანი დაქვემდებარება დეფოლტის შემთხვევაში განხილულია თითოეული შემთხვევისთვის, რადგან ყველა ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი კონტრაქტი დეფოლტირებულია 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

31 დეკემბერი 2021

'000 ლარი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურება ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
მოკლევადიანი (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
ვადაგადაცილებული	1,374	(317)	1,057
	1,374	(317)	1,057

31 დეკემბერი 2020

'000 ლარი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურება ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
მოკლევადიანი (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
ვადაგადაცილებული	1,218	(294)	924
	1,218	(294)	924

ჯგუფმა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას გამოიყენა ოთხწლიანი ვარიანტების ანალიზი. ფულადი ნაკადების პროგნოზებში გამოყენებულ იქნა შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- დეფოლტირებულ კონტრაქტებზე გამოყენებული იქნა 100%-იანი დეფოლტის ალბათობა და არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი;

- მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად ჯგუფი მომხმარებელთა თითოეული ჯგუფისთვის ითვალისწინებს რამდენიმე შესაძლო ვარიანტს, საკრედიტო ზარალის მოხდენის ვარიანტების ჩათვლით. მოცემული შეფასების დროს ის იყენებს ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომ ყველა გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას თითოეული მომხმარებლის მიმდინარე ფინანსურ პირობებთან დაკავშირებით; და
- ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 6.68%-ის ოდენობით გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დისკონტირებისას, რათა გათვალისწინებულ იყოს ფულის დროითი ღირებულება.

გაუფასურების რეზერვის მოძრაობა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში 2021 და 2020 წლების განმავლობაში იყო შემდეგი:

‘000 ლარი	2021		2020	
	ჯგუფური	ინდივიდუალური	ჯგუფური	ინდივიდუალური
ნაშთი 1 იანვარს	(1,962)	(294)	(525)	(357)
გაუფასურების დარიცხვა	-	(23)	(1,437)	-
გაუფასურების ანარიცხის ანაზღაურება	1,104	-	-	63
ნაშთი 31 დეკემბერს	(858)	(317)	(1,962)	(294)

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

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს გააჩნია 40,847 ათასი ლარის ოდენობით სასესხო მოთხოვნები (2020 წლის 31 დეკემბერი: 40,826 ათასი ლარი), 27,507 ათასი ლარი მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან (2020 წლის 31 დეკემბერი: 29,096 ათასი ლარი) და 5,984 ათასი ლარის ოდენობით მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ (2020 წლის 31 დეკემბერი: 5,984 ათასი ლარი).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 17,938 ათასი ლარის ოდენობით ვალდებულება მშობელი კომპანიის მიმართ (2020 წლის 31 დეკემბერი: 17,938 ათასი ლარი) და 386,421 ათასი ლარის ოდენობით სესხები და კრედიტები (2020 წლის 31 დეკემბერი: 383,699 ათასი ლარი). ზემოაღნიშნული მოთხოვნები და ვალდებულებები მიეკუთვნება ან მშობელ კომპანიას ან რას ალ ხაიმას (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) კონტროლის ქვეშ მყოფ სხვა საწარმოებს - იხილეთ შენიშვნა 21(a).

ჯგუფის ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ზემოაღნიშნული ფინანსური აქტივების ნაშთები არის სრულად აღდგენადი და არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რადგან ვალდებულებები დაკავშირებული მხარეების მიმართ ეფექტურად ასახავს გაცემული სესხების, მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან მოთხოვნების და მშობელი კომპანიის მიმართ მოთხოვნების ნაშთების ფულად უზრუნველყოფას. შედეგად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ არ არის აუცილებელი დამატებითი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი ფლობდა ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს 28,212 ათასი ლარის ოდენობით (2020 წელს: 17,610 ათასი ლარი), რომელიც წარმოადგენდა მის მაქსიმალურ საკრედიტო დამოკიდებულებას ამ აქტივებზე. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია ბანკებსა და კონტრაჰენტ საფინანსო დაწესებულებებში, რომლებსაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვთ შეფასებები BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი). ჯგუფი არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაჰენტი ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

სოფიო კახიძე

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

(d) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ „ჯგუფი“ სირთულეებს შეხვდება იმ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში, რომლებიც დაკმაყოფილებულია ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდების გზით. ჯგუფის პოლიტიკა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, მდგომარეობს იმის უზრუნველყოფაში, რომ ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ გარემოებებში მიუღებელი ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ამ მიზნით, ჯგუფი აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, სავარაუდო ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, ჯგუფი უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო ოდენობით მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები, 30 დღის განმავლობაში მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების დასაკმაყოფილებლად; ამასთანავე, მშობელი კომპანია მზად არის დამატებითი ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიოს ჯგუფს თუ ის ფინანსური სირთულეების წინაშე დადგება. 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს ჰქონდა წვდომა გამოუყენებელ საკრედიტო ხაზებზე მშობელი კომპანიისგან 36.1 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 36.1 მილიონი აშშ დოლარი), რომელსაც ვადა 1 წელიწადში გასდის - იხილეთ ასევე შენიშვნა 15(c).

ლიკვიდურობის რისკზე დაქვემდებარება

ქვემოთ მოცემულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ფინანსური ვალდებულებების ნარჩენი სახელშეკრულებო ვადიანობა. თანხები ბრუტო ფორმით და დისკონტირების გარეშეა წარმოდგენილი და მოიცავს სავარაუდო პროცენტს:

31 დეკემბერი 2021 '000 ლარი	საბალანსო დირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნამდე	12 თვეზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	241,288	298,209	-	71,516	51,891	174,802	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	139,195	139,195	139,195	-	-	-	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე დონის შვილობილი საწარმოსგან	5,938	5,938	5,938	-	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები და ვალდებულებები მშობელი კომპანიის მიმართ	19,930	19,930	19,930	-	-	-	-
	406,351	463,272	165,063	71,516	51,891	174,802	-

31 დეკემბერი 2020	საბალანსო ღირებულება	სახელმწიფო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნამდე	12 თვეზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
'000 ლარი							
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	234,275	315,443	-	-	75,649	169,639	70,155
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	144,090	144,090	144,090	-	-	-	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე დონის შვილობილი საწარმოსგან	5,334	5,919	-	5,919	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები და ვალდებულებები მშობელი კომპანიის მიმართ	19,587	19,587	19,587	-	-	-	-
	<u>403,286</u>	<u>485,039</u>	<u>163,677</u>	<u>5,919</u>	<u>75,649</u>	<u>169,639</u>	<u>70,155</u>

შენიშვნა 15(a)-ში აღწერილის შესაბამისად, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან კლასიფიცირებულია მოთხოვნამდე კატეგორიაში და ზემოთ მოცემულ ლიკვიდურობის ცხრილში სესხის ნაშთი წარმოდგენილია მისი ნომინალური ღირებულებით.

(e) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი 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.

(i) სავალუტო რისკი

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

პროცენტი სესხებზე სესხის ვალუტაშია დენომინირებული.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

„ჯგუფის“ დამოკიდებულება სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

'000 ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2021	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2020
გაცემული სესხები	40,847	40,826
მოთხოვნა მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	27,507	29,096
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,246	2,912
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	28,093	17,315
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(98)	(98)
სესხები და კრედიტები	(380,483)	(378,365)
	<u>(281,888)</u>	<u>(288,314)</u>

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

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

მგრძნობელობის ანალიზი

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

’000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2021		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	28,189	(28,189)
31 დეკემბერი 2020		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	28,831	(28,831)

(ii) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, პირველ რიგში, მოქმედებს სესხებსა და კრედიტებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულგანაკვეთიანი სესხი) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადგანაკვეთიანი სესხი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად უნდა იყოს ჯგუფი დამოკიდებული ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებზე. თუმცა, ახალი სესხებისა და კრედიტების აღებისას ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობას იმის გადასაწყვეტად, იქნება თუ არა ფიქსირებული ან ცვლადი განაკვეთი მეტად სასურველი „ჯგუფისთვის“ მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, დაფარვის ვადის დადგომამდე.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

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

’000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური აქტივები	46,128	45,460
ფინანსური ვალდებულებები	(277,348)	(271,149)
	(231,220)	(225,689)
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(109,073)	(112,550)
	(109,073)	(112,550)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

ჯგუფმა გარკვეული ფიქსირებულგანაკვეთიანი ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებულის სახით დააკლასიფიცირა. აღნიშნული აქტივების სამართლიანი ღირებულება საანგარიშგებო თარიღისთვის 5,281 ათას ლარს შეადგენდა (2020: 4,634 ათასი ლარი).

საპროცენტო განაკვეთების 100 საბაზისო პუნქტით ზრდა 53 ათასი ლარით შეამცირებდა აღრიცხულ მოგებას (2020: 46 ათასი ლარი). 100 საბაზისო პუნქტით შემცირება იქონიებდა იგივე, მაგრამ საპირისპირო გავლენას.

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

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

	მოგება ან ზარალი	
	100 საბაზისო პუნქტით ზრდა	100 საბაზისო პუნქტით შემცირება
'000 ლარი		
2021		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(1,091)	1,091
2020		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(1,126)	1,126

19. მნიშვნელოვანი შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანია	რეგისტრაციის ქვეყანა	2021	2020
		საკუთრება/ზმის უფლება	საკუთრება/ზმის მიცემა
შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“	საქართველო	84.7%	84.7%
შპს „რაკინ ეგრიქალა დეველოპმენტი“	საქართველო	100.0%	100.0%

შპს "რაკინ ეგრიქალა დეველოპმენტი" წარმოადგენს არა-აქტიურ საწარმოს არსებითი ოპერაციების გარეშე.

20. პირობითი ვალდებულებები

პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოში

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებების და სასამართლოს გადაწყვეტილებების ხშირი ცვლილებები ახასიათებს, რაც ხშირად გაურკვეველი, ურთიერთგამომრიცხავი და განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო ორგანოს არ შეუძლია დააკისროს რაიმე დამატებითი საგადასახადო ვალდებულება, ჯარიმა ან საურავი, თუ სამართალდარღვევიდან გასულია სამი წელი.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. 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.

21. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

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

(b) ოპერაციები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და გასამრჯელოების კატეგორიაში (იხილეთ შენიშვნა 7):

'000 ლარი	2021	2020
ხელფასები და ბონუსები	601	429

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ჯგუფის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

(i) სესხები

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2021	2020	2021	2020
მიღებული სესხები:				
მშობელი კომპანია	-	-	380,483	378,365
იმავე დონის შვილობილი საწარმო*	-	-	5,938	5,334
	-	-	386,421	383,699
სესხთან დაკავშირებული ხარჯები:				
მშობელი კომპანია (საპროცენტო ხარჯი)	24,281	22,458	-	-
	24,281	22,458	-	-
გაცემული სესხები:				
მშობელი კომპანია	-	-	40,847	40,826
	-	-	40,847	40,826

2021 წლის განმავლობაში, 2,297 ათასი ლარის ოდენობით საპროცენტო შემოსავალი იქნა აღიარებული დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებში (2020: 2,253 ათასი ლარი).

*სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების წმინდა ცვლილება 651 ათასი ლარის ოდენობით აღიარდა 2021 წლის განმავლობაში.

(ii) სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2021	2020	2021	2020
მოთხოვნები იმავე დონის შვილობილი საწარმოს მიმართ მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან (შენიშვნა 12)	-	-	27,507	29,096
მოთხოვნა მშობელი კომპანიის მიმართ გადაუხდეელი საწესდებო კაპიტალისთვის (შენიშვნა 10)	-	-	5,984	5,984
	-	-	33,391	35,080

(iii) სხვა ვალდებულებები

’000 ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2021	2020	2021	2020
ვალდებულებები მესაკუთრის მიმართ	-	-	17,938	17,938
	-	-	17,938	17,938

22. შეფასების საფუძველი

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

23. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

(a) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) არამაკონტროლებელი წილი

არამაკონტროლებელი წილები ფასდება შეძენილი საწარმოს იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების წილის პროპორციულად, შესყიდვის თარიღისთვის.

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

(ii) შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანიები წარმოადგენს ჯგუფის მიერ კონტროლირებულ საწარმოებს. ჯგუფი აკონტროლებს საწარმოს, როდესაც ის ექვემდებარება ან როდესაც მას აქვს უფლება ცვლად ამონაგებზე საწარმოში მისი ჩართულობიდან და როდესაც მას შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ ამონაგებზე საწარმოში მისი უფლებამოსილების გამოყენებით. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება ჩართულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, კონტროლის დაწყების მომენტიდან მისი შეწყვეტის მომენტამდე. შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკები შეიცვალა, როდესაც საჭირო გახდა მათი ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკებზე მორგება. შვილობილ კომპანიაში არამაკონტროლებელ წილთან დაკავშირებული ზარალი გადანაწილდება არამაკონტროლებელ წილებზე, მაშინაც კი თუ ამგვარი მოქმედება იწვევს არამაკონტროლებელი წილის დეფიციტურ ნაშთს.

კონსოლიდაციისას ელიმინირებული ოპერაციები

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

(b) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

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

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

(ii) მომსახურების საფასური

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

(c) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

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

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

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

- ფინანსური აქტივის ბრუტო საბალანსო ღირებულებაზე; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე;

საპროცენტო შემოსავლების და ხარჯების გაანგარიშებისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის ბრუტო საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც აქტივი არ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული) ან ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე. თუმცა, ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით, მათი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საპროცენტო შემოსავალი ანგარიშდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის, ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებაზე გამოყენებით. თუ აქტივი აღარ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული, მაშინ საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლა უბრუნდება 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) უცხოური ვალუტა

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

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

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება ჯგუფის სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. 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 აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე ფასდება, კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების დადგენის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი სხვაობები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(e) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების ან ზარალის საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება ან მოთხოვნა, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია 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 ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

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

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

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

(ii) გადავადებული გადასახადი

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

(f) საინვესტიციო ქონება

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

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

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

(g) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

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

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

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 აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

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

ინვესტიცია სავალო 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 აღვნიშნეთ, აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. თავდაპირველი აღიარებისას, ჯგუფს შეუძლია შეუქცევად აირჩიოს ფინანსური აქტივის, რომელიც სხვაგვარად აკმაყოფილებს მოთხოვნებს, რომ შეფასებული იქნას ამორტიზირებული ღირებულებით, ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუ აღნიშნული აღმოფხვრის ან არსებითად ამცირებს სააღრიცხვო შეუსაბამობას რომელიც სხვაგვარად წარმოიშვებოდა.

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

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

(iii) ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

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

სხვა ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღირიცხება 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.

ჯგუფი აფასებს მის ყველა ფინანსური ვალდებულებას ამორტიზებული ღირებულებით.

(iv) 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 თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლის საერთო გაგენა. 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;
- ცვლილება ფინანსური აქტივის პირობებში, რომლებიც იწვევს SPPI კრიტერიუმთან შეუსაბამობას (ანუ კონვერტაციის ფუნქციის დამატება).

თუ შეცვლილი აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, აღრიცხული ამორტიზებული ღირებულებით, 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 მოგების ან ზარალის კორექტირებას 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 საფასური აკორექტირებს მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზებული მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

ჯგუფი აფასებს 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 ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია მოდიფიცირებული ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(v) **აღიარების შეწყვეტა**

ფინანსური აქტივები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ სახელშეკრულებო უფლებებს ფულად ნაკადებზე გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო უფულად 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 უფლებებს.

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 აქტივების აღიარება არ წყდება.

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

(vi) **ურთიერთგადაფარვა**

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი კონსოლიდირებული 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 იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება. ჯგუფს ამჟამად აქვს ურთიერთგადაფარვის იურიდიული აღსრულების უფლება რომელიც არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსრულებადია როგორც საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ასევე ჯგუფის და მისი ყველა კონტრაქტის დეფოლტის, გადახდისუუნარობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

(i) **გაუფასურება**

არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

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

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

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

სოფია კიკნაძე

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

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრისათვის, 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 ფლობის 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 საკრედიტო ზარალების ალბათობით შეწონილი შეფასება. 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 დისკონტირდება ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

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. ჯგუფი აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას ჯგუფის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(j) იჯარები

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

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

როგორც მეიჯარე

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

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

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

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

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

(k) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

საიჯარო შემოსავალი

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

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

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

24. COVID-19-ის გავლენა

2020 წლის 11 მარტს, მსოფლიოს ჯანდაცვის ორგანიზაციამ კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა. COVID-19-ის საზოგადოების ჯანმრთელობისთვის პოტენციურად სერიოზული საფრთხის საპასუხოდ, საქართველოს მთავრობამ ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგო ზომები მიიღო, რაც მოიცავს სასაზღვრო გადაადგილებაზე შეზღუდვების დაწესებას, უცხოელი სტუმრებისთვის ქვეყანაში შემოსვლის შეზღუდვებს და ბიზნეს საზოგადოებისთვის მითითების მიცემას, რომ თანამშრომლები სახლიდან მუშაობის რეჟიმზე გადაეყვანათ, და ა.შ. სოციალური დისტანცირების გასაუმჯობესებლად, სკოლები, რესტორნები, კინოთეატრები და სპორტული ღონისძიებები 2020 წლის უმეტესი პერიოდის განმავლობაში იქნა შეჩერებული.

2021 წლის პირველ ნახევარში, საქართველოს მთავრობამ COVID-19 პანდემიის გამო დაწესებული ძირითადი შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნა დაიწყო. ვაქცინების გავრცელება, რომლებიც უზრუნველყოფენ COVID-19-ის მიმართ ძლიერ იმუნიტეტს, ქმნის პოზიტიურ მოლოდინს ეკონომიკასა და ბიზნესგარემოს სამომავლო პერსპექტივებთან დაკავშირებით, როგორც საქართველოში, ასევე მთელ მსოფლიოში. მიუხედავად იმისა, რომ ქვეყანაში ჯერ კიდევ COVID-19-ის შემთხვევების დიდი რაოდენობაა, კარანტინი არ არის მოსალოდნელი და ეკონომიკა აღდგენის გზაზეა, დადებითი სამომავლო პერსპექტივით. 2021 წელს, წინასწარი რეალური მშპ 10.6%-ით გაიზარდა. (წყარო: საქსტატი).

ჯგუფის მიმდინარე საოპერაციო და ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით, სხვა ამჟამად ხელმისაწვდომ საჯარო ინფორმაციასთან ერთად, ხელმძღვანელობა არ მოელის რომ COVID-19-ის აფეთქებას აღარ ექნება არსებითი უარყოფითი გავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე.

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

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც 2021 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა ჯგუფს ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას. მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი ახალი და შესწორებული სტანდარტები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- 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 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ (ფასს 16-ის შესწორება).
- წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის შესწორებები)

- ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 წლების ციკლი;
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი გამიჯნულ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის შესწორებები).
- კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის შესწორებები);
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის შესწორებები).
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებების შესწორებები
- სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (ბასს 1-ის და ფასს სტანდარტების პრაქტიკის დებულება 2-ის შესწორებები)
- სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის შესწორებები).

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N230038737



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

13.01.2023 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. N1, სადარბაზო IV,
სართული 2

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

(+995) 595 10 16 08

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

76592866387623



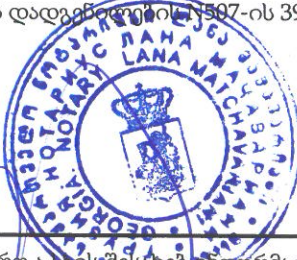
მე, ნოტარიუსი ლანა მაჭავარიანი, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. N1, სადარბაზო IV, სართული 2-ში ვამოწმებ ინგლისური ენის დიპლომირებული მთარგმნელის სოფიო კაპანაძის (დაბადებული: 08.02.1991 წ, დაბადების ადგილი: ქ. თბილისი, პირადი ნომერი: 01008047830) დამოწმდა მისი ხელმოწერის ნამდვილობა დოკუმენტის- შპს "რაკინ დეველოპმენტი", 2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება - ინგლისური ენიდან ქართულ ენაზე თარგმანზე თარჯიმანმა წარმოადგინა ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: დიპლომი M № 19GE000656KAPS001G, გაცემულია 12.08.2019 წ., BRITISH COUNCIL, IELTS TEST მიერ, თარგმანმცოდნეობის საქმის (ინგლისური ენა) სპეციალობით.

მე, თარჯიმანი გავაფრთხილე თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებებისა და იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რომელიც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს, თარჯიმანმა ჩემს წინაშე განაცხადა, რომ ჯეროვნად ფლობს ინგლისურ ენას და უზრუნველყო ზუსტი თარგმანი. მისთვის ცნობილია, რომ პასუხსაგებს თარგმანის სისწორეზე და ხელი მოაწერა ჩემი თანდასწრებით.

გადახდილია სანოტარო მომსახურეობის საზღაური (წინამდებარე დოკუმენტის 2 ეგზემპლარზე შესრულებული 90 ხელმოწერის დამოწმებისათვის) 270.00 ლარი, (თანხმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის დადგენილების N507-ის 31-ე მუხლისა), აგრეთვე დ.დ.გ 48 ლარი და 60 თეთრი (თანხმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა) და რეგისტრაციის საფასური 5 ლარი (თანხმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის დადგენილების N507-ის 39-ე მუხლისა).

ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18



საქართველოს
შპს-ს
ნოტარიუსი
ლანა მაჭავარიძე





a fresh approach to development

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში - 2021 წელი

სარჩევი

	გვერდი
შესავალი	3
სტრატეგიული განვითარების გეგმა	3
ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა	5
საკადრო პოლიტიკები	8
ანტიკორუფციული ღონისძიებები	10

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში

შესავალი

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ დაარსდა 2006 წლის 28 სექტემბერს. კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი, 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არის ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები).

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

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

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ თბილისში ფლობს ორ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული ორი მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 1,136 კვ.მ და 6,546 კვ.მ. ჯგუფი ამ ორ მიწის ნაკვეთს ფლობს გრძელვადიანი კაპიტალის ზრდის მიზნით. ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღნიშნული მიწის ნაკვეთები წარმოდგენილია საინვესტიციო ქონების სახით.

შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ ძირითადი შვილობილი კომპანია არის შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“, რომელმაც ფუნქციონირება 2012 წლის 6 აპრილს დაიწყო. „თბილისი მოლის“ სავაჭრო ცენტრის მთლიანი ფართობი 206,783 კვ.მ. ჯგუფის მთლიანი საიჯარო ფართობი 73,027 ათასი კვადრატული მეტრი, საიდანაც 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 46,141 კვადრატული მეტრი უკვე დაკავებულია. სავაჭრო ცენტრი ოთხ სართულიანია და მოიცავს 104 მაღაზიას, 73 ჯიხურს და 27 საწყობს, კაფეებს, 2,000-ადგილიან ავტოსადგომს, ამასთან 1,177 კვ.მ. -ს იკავებს კვების ობიექტები, 14,296 კვ.მ -ს ჰიპერმარკეტი და 1,614 კვ.მ -ს გასართობი ცენტრი. სხვა გასართობები მოიცავს რამდენიმე-ეკრანიან კინოთეატრს და კონტაქტურ ზოოპარკს ზედა სართულებზე. „თბილისი მოლი“ ასევე აქვს მრავალდონიანი უფასო ავტოსადგომი, რომელიც ოთხ მიწისქვეშა სართულზეა განთავსებული.

სტრატეგიული განვითარების გეგმა

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

2021 წლის ბოლოს, ხელმძღვანელობის მიზანი იყო თბილისი მოლის იჯარით გაცემული ფართის 53,518 კვადრატულ მეტრამდე გაზრდა. საიჯარო დეპარტამენტი აქტიურად მუშაობს არსებული ოპერატორებისთვის მოწინავე ბრენდების მაღაზიების დამატებაზე, რაც გაზრდის ახალ მომხმარებელთა სეგმენტის ინტერესს. წინა წლების მსგავსად, დიდი ყურადღება დაეთმო მოიჯარეების/ ბრენდების მიქსის გაუმჯობესებას.

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

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

მიღწევები

2021 წლის განმავლობაში, წინა წელთან შედარებით, Covid 19-მა არსებითი გავლენა იქონია თბილისი მოლის ეფექტური ფუნქციონირების ხელშემწყობ პარამეტრებზე, რაც მოიცავს გაყიდვებს თითო კვადრატულ მეტრზე და მთლიან დაკავებულ სივრცეს. 2021 წლის საქმიანობაზე არსებითი გავლენა იქონია იანვარი-მარტის პერიოდში ლოქდაუნთან დაკავშირებით გამოშვებულმა რეგულაციებმა. მიუხედავად არსებული პანდემიური სიტუაციისა, მარკეტინგის გუნდმა ყველაფერი გააკეთა იმისათვის, რომ შეენარჩუნებინა შემცირებული მაგრამ სტაბილური მომხმარებელთა რაოდენობა.

2021 წლის განმავლობაში, 2020 წელთან შედარებით, მოიჯარეების მიერ დაკავებული მთლიანი ფართი 49,1 ათასიდან 46,1 ათას კვადრატულ მეტრამდე შემცირდა. 2021 წელს, 2020 წელთან შედარებით, თბილისი მოლში მაღაზიების გაყიდვები 28%-ით გაიზარდა, 191 მილიონი ლარიდან 245 მილიონ ლარამდე. Covid-19-ის უარყოფითი გავლენის შემდეგ, თბილისი მოლის ვიზიტორთა რაოდენობა აღდგა და გაუმჯობესდა 4,7 მილიონიდან 2020 წელს 6,0 მილიონამდე 2021 წელს. პანდემიური სიტუაციით გამოწვეული სირთულეების მიუხედავად, სავაჭრო ცენტრის ხელმძღვანელობამ გაართვა თავი რთულ ამოცანას, შეენარჩუნებინა მეგობრული, სტუმართმოყვარე და უსაფრთხო გარემო სავაჭრო ცენტრში. **SWOT ანალიზი**

<u>ძლიერი მხარეები</u>	<u>სუსტი მხარეები</u>
მაღალი საშუალო დღიური გამტარიანობა; ბრენდის მაღალი ცნობადობა; ყველაფერი ერთში კონცეფცია; ექსკლუზიური მოიჯარეები; უფასო მრავალსართულიანი ავტოსადგომი; ახალი სენსორულ ეკრანიანი ნავიგაცია; ძლიერი მარკეტინგი; ამინდის ზემოქმედებისგან დაცული ტერიტორია;	მე-3 და მე-4 სართულები სრულად არ არის დაკავებული; ახალი ბრენდული მაღაზიების ნაკლებობა; ქალაქის ცენტრიდან დაშორებული მდებარეობა; ქარიანი ტერიტორია, რაც ართულებს შენობის გარეთ ივენთების და მარკეტინგული ღონისძიებების ჩატარებას.

შესაძლებლობები მოლის მომავალი დაგეგმილი განვითარება, მე-4 სართულის განვითარება; მარკეტინგული პროექტები (საინტერესო ღონისძიებები, ლოიალობის პროგრამა, განახლებული სასაჩუქრე ბარათები, კუპონების წიგნი და სხვ.); ლატარეასა და ნავიგატორებში ინტეგრირებული ახალი მარკეტინგული პროგრამები; კვლევის შედეგად განახლებული მარკეტინგული გეგმა კლიენტების მოთხოვნების უკეთესად დაკმაყოფილების და ვიზიტორთა რაოდენობის გაზრდის მიზნით; სავაჭრო ცენტრის სავაჭრო, საკვებ და გასართობ ცენტრად ქცევა.	საფრთხეები კონკურენტთა მზარდი რაოდენობა; ეკონომიკური არასტაბილურობა (მშპ ერთ სულ მოსახლეზე); პოლიტიკური არასტაბილურობა; ონლაინ-შოპინგის ტენდენციის ზრდა მსოფლიო მასშტაბით; ინფლაციის მაღალი დონე და მსყიდველობითი უნარის კლება.
--	--

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

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

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

ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

ლარი '000	2021	2020	ცვლილება %
შემოსავალი	21,271	17,019	25%
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	20,041	(26,966)	174%
საოპერაციო ხარჯები	(12,176)	(10,841)	12%
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	16,547	(65,444)	125%

საოპერაციო ხარჯები:

'000 ლარი	2021	2020	ცვლილება, %
ხელფასები და გასამრჯელოები	3,225	2,942	10%
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	3,870	2,753	41%
მარკეტინგის ხარჯები	503	787	-36%
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,257	969	30%
სხვა საგადასახადო ხარჯები	1,294	1,392	-7%
ცვთა და ამორტიზაცია	697	692	1%
ქონების დაზღვევა	483	462	5%
სხვა	847	844	0%
	12,176	10,841	

რისკების მართვა

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

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

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

საბალანსო ღირებულება, 000' ლარი	2021	2020
გაცემული სესხები	40,847	40,826
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	5,281	4,634
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	29,980	32,781
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ	5,984	5,984
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	28,212	17,610
სულ	110,304	101,835

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

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

„ალჰოკვარის ჯგუფი“ თბილისი მოლის ერთ-ერთი უმსხვილესი მოიჯარეა, რომელიც 2021 წლის ბოლოს მდგომარეობით მოლში 25 ბრენდული მაღაზიით იყო წარმოდგენილი.

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

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

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

სესხები და კრედიტები – მთლიანი სესხების მნიშვნელოვანი ნაწილი შედგება შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ სესხები და კრედიტებისგან, რომელიც მას მიღებული აქვს მშობელი კომპანიისგან – ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტისგან“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები). ჯგუფმა მიიღო მხარდაჭერის წერილი მშობელი კომპანიისგან, რომლის თანახმადაც, მშობელი კომპანია "თბილისი მოლის" საქმიანობის გაგრძელებას ფუნქციონირებადობის პრინციპის მიხედვით გეგმავს და ეს უკანასკნელი არ იქნება ვალდებული დაფაროს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრამდე. ამასთანავე, მშობელი კომპანია მზად არის ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიოს ჯგუფს იმ შემთხვევაში, თუ ის ფინანსური სირთულეების წინაშე დადგება.

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

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

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

'000 ლარი	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2021		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	28,189	(28,189)
31 დეკემბერი 2020		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	28,831	(28,831)

საკადრო პოლიტიკები

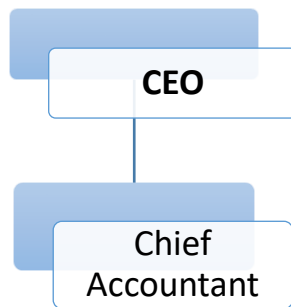
ჯგუფი თავის თანამშრომლებს სთავაზობს მაქსიმალურად უსაფრთხო და კომფორტულ სამუშაო გარემოს, რომელიც სათანადოდ არის აღჭურვილი ყველა სახის თანამედროვე ტექნოლოგიით, რათა უზრუნველყოფილ იქნას პროფესიონალური და შეუფერხებელი სამუშაო პროცესი. ამჟამად, ჯგუფში დასაქმებულია 54 ადამიანი, საიდანაც 30%-ი ქალია. ჯგუფის თანამშრომლები სრული განაკვეთით მუშაობენ და ჯგუფის მხრიდან სხვადასხვა სარგებლისა და მხარდაჭერის პაკეტებით სარგებლობენ (გარდა საქართველოს შრომის კოდექსით გათვალისწინებულისა), კერძოდ:

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

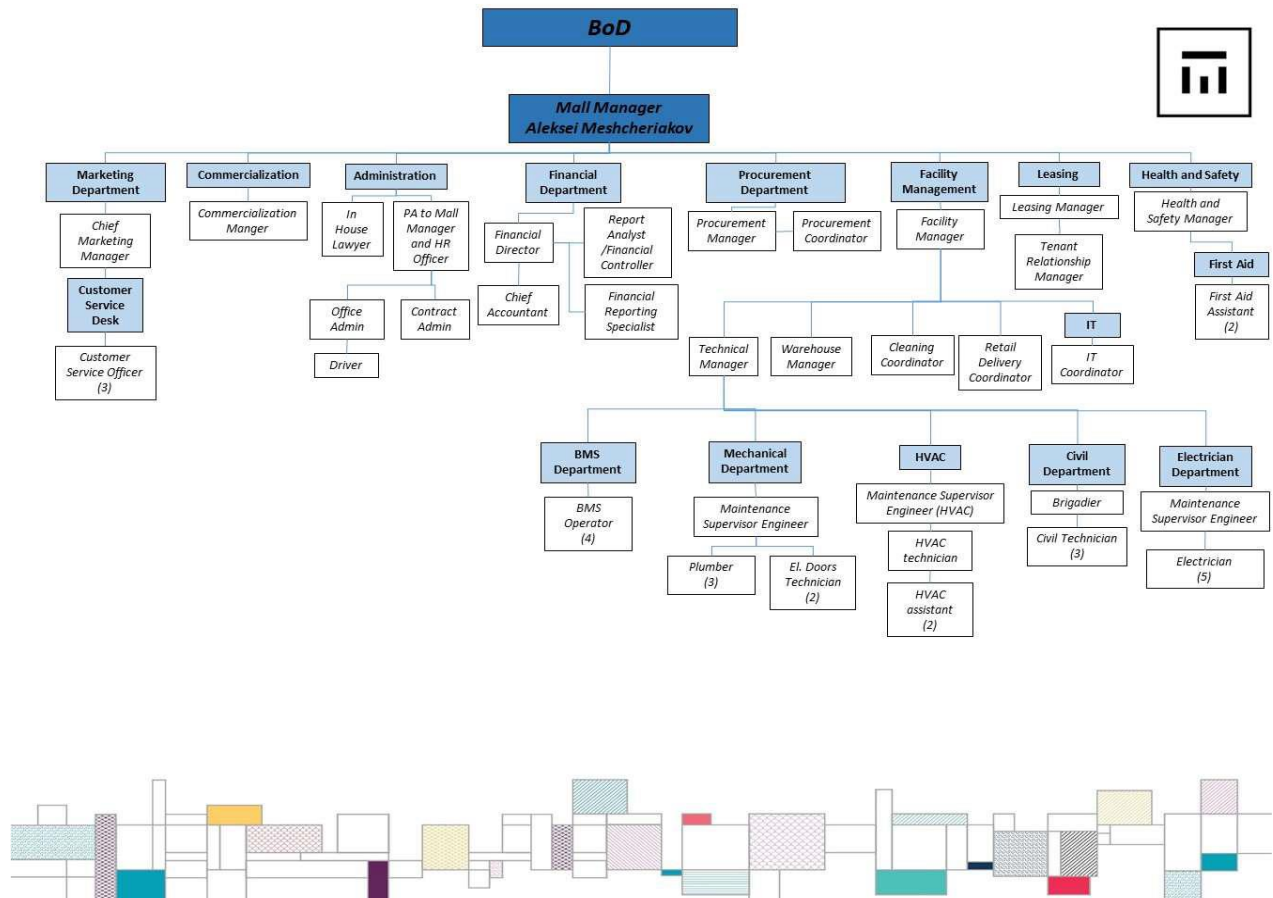
ჯგუფის ხელმძღვანელობა განსაკუთრებულ ყურადღებას აქცევს სავაჭრო ცენტრის სტუმრების და თანამშრომლების უსაფრთხოებას. თბილისის მოლი ეფექტურად ფუნქციონირებს 24/7

რეჟიმში. უსაფრთხოების დეპარტამენტი ფუნქციონალურად მოიცავს სამედიცინო ცენტრს, შიდა და გარე უსაფრთხოებას, ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემას და სახანძრო საგუშაგოს. ქურდობის შემთხვევები მოლის მაღაზიებში მინიმუმამდეა დაყვანილი. წელიწადში ორჯერ, სახანძრო მოწყობილობების გამართულად მუშაობის შემოწმებასთან ერთად, სავაჭრო ცენტრში ტარდება ადამიანების ევაკუაციის სრულმასშტაბიანი ტრენინგები. სავაჭრო ცენტრი ყოველწლიურად მოწმდება საქართველოს სახელმწიფო სახანძრო უსაფრთხოების ინსპექციის მიერ. ჯანდაცვის, უსაფრთხოებისა და დაცვის დეპარტამენტი მუდმივად აუმჯობესებს უსაფრთხოების ზომებს, მარეგულირებელი უწყებების მოთხოვნებთან შესაბამისობის მიზნით. მოძრავი მანქანა-დანადგარები და ვერტიკალური მანქანები უსაფრთხო ფუნქციონირების ყოველწლიურ სერტიფიცირებას გადიან. მოქმედი სტანდარტების შესაბამისად, მთლიანად აღჭურვილია პირველადი ცეცხლმაქრი მოწყობილობებით. ყოველწლიურად ხდება მომატებულ საფრთხესთან დაკავშირებული მოწყობილობების გადახედვა და სერტიფიცირება.

მშობელი კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურა:



შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ ორგანიზაციული სტრუქტურა:



ანტიკორუფციული ღონისძიებები

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

Covid-19-ის გავლენა

Covid-19-მა უარყოფითი გავლენა იქონია სავაჭრო ცენტრის საქმიანობაზე 2020 და 2021 წლებში. სამთავრობო რეგულაციების გამო 2021 წლის იანვარსა და თებერვალში სავაჭრო ცენტრი ძირითადად დახურული იყო მისი ვიზიტორებისთვის. სავაჭრო ცენტრის დახურვის პერიოდებში მხოლოდ ჰიპერმარკეტი, ზოომალაზია და აფთიაქი ფუნქციონირებდნენ. შესაბამისად, ვიზიტორთა შემცირებულმა რაოდენობამ მოიჯარეების შემოსავლების კლება გამოიწვია და სავაჭრო ცენტრის ხელმძღვანელობა იძულებული გახდა გადაეხედა საიჯარო ფასდაკლებებთან დაკავშირებული საკითხები. თბილისი მოლის საქმიანობა 2021 წლის აპრილიდან აღდგა და ეტაპობრივად დაუბრუნდა წინა მაჩვენებლებს.

შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში დამტკიცდა და გამოიცა 2022 წლის 23 დეკემბერს:

სახელი: გიორგი ნინუა

სახელი: ბენოი ჯონსონ კურიენ

თანამდებობა: დირექტორი

თანამდებობა: მთავარი ბუღალტერი

შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში დამტკიცდა და გამოიცა 2022 წლის 23 დეკემბერს:

სახელი: გიორგი ნინუა

თანამდებობა: მთავარი ბუღალტერი



სახელი: ბენოი ჯონსონ კურიენ

თანამდებობა: დირექტორი

